

DOKUMENT INFORMACYJNY

SPÓŁKI

WARIMPEX FINANCING PL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

**SPORZĄDZONY NA POTRZEBY WPROWADZENIA OBLIGACJI SERII A
DO OBROTU NA CATALYST PROWADZONYM JAKO ALTERNATYWNY SYSTEM OBROTU
PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.**



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

DATA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO: 22 STYCZNIA 2026 R.

DOKUMENT INFORMACYJNY**I. WSTĘP**

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyt prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych), wyemitowanych przez Warimpex Financing PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie dalej jako „**Obligacje**”.

1.1. Informacje o Emitencie

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie
Siedziba i adres:	ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NUMER KRS:	0001159780
NIP:	5273155141
REGON:	541108365
LEI:	259400MI81CTA75SFE67
Numer telefonu:	+48 12 410 52 54
Strona internetowa:	www.warimpex-financing.pl
Adres poczty elektronicznej:	daniel.folian@warimpex.com

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy:

Nazwa i forma prawna:	Noble Securities Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000018651
Numer telefonu:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl
KRS:	0000018651
REGON:	350647408
NIP:	6760108427
LEI:	259400LIC7Y93HGGGK72
Zakres działań we współpracy z Emitentem:	wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego, złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu

w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów
Wartościowych w Warszawie

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie objętych Dokumentem Informacyjnym

Dokumentem Informacyjnym objętych jest 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji na okaziciela serii A spółki Warimpex Financing PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda.

SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP.....	2
1.1.	Informacje o Emitencie	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	2
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie objętych Dokumentem Informacyjnym	3
II.	CZYNNIKI RYZYKA.....	8
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością i sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji)	8
2.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	21
2.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst	26
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	30
3.1.	Emitent	30
3.2.	Autoryzowany Doradca	31
IV.	DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	32
4.1.	Cele emisji	32
4.2.	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych	32
4.3.	Wielkość emisji	33
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	33
4.5.	Wyniki subskrypcji Obligacji	33
4.5.1.	Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	33
4.5.2.	Data przydziału Obligacji	33
4.5.3.	Liczba Obligacji objętych subskrypcją	33
4.5.4.	Stopa redukcji.....	33
4.5.5.	Liczba przydzielonych Obligacji	33
4.5.6.	Cena po jakiej obejmowane były Obligacje.....	33
4.5.7.	Wartość nominalna Obligacji	34
4.5.8.	Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją	34
4.5.9.	Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	34
4.5.10.	Informacja o osobach będących podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO, którym przydzielono Obligacje	34
4.5.11.	Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję	34
4.5.12.	Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji	34
4.6.	Warunki Wykupu.....	34
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania	36

4.7.1.	Wysokość oprocentowania	36
4.8.	Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	40
4.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.....	44
4.11.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych.....	45
4.12.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym	45
4.13.	Informacje na temat charakterystyki przedsięwzięcia, z którego przychody mają umożliwić realizację zobowiązań emitenta wobec obligatariuszy z tytułu obligacji	56
4.14.	Informacje na temat podstawy emisji listów zastawnych z podaniem informacji uwzględniających ogólny opis wiarytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych objętych dokumentem informacyjnym	56
4.15.	Opis ryzyk związanych z papierami wartościowymi wydawanymi w zamian za obligacje lub z papierami wartościowymi, co do których przysługuje obligatariuszowi prawo pierwszeństwa.....	56
4.16.	Informacje o Programie Emisji	56
V.	DANE O EMITENCIE	58
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerem telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	58
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta	58
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	58
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	58
5.5.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	58
5.6.	Krótki opis historii Emitenta i Grupy	58
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	59
5.8.	Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego	60
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	60
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	60

5.11.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	60
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem jednostek jego grupy kapitałowej.....	60
5.13.	Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy: a) emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta, b) emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta, c) emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych).....	66
5.14.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	66
5.15.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym.....	74
5.16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym	76
5.17.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	76
5.19.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	76
5.20.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym.....	76
5.21.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	76
5.22.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do Dokumentu Informacyjnego	77
5.23.1.	Zarząd Emitenta	77
5.24.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników.....	81
VI.	DANE O PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM PORĘCZENIA	82
VII.	INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH	83

7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za 2024 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta	83
VIII. ZAŁĄCZNIKI	84
8.1. Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	84
8.2. Aktualny tekst jednolity Umowy Emitenta	84
8.3. Uchwała o Programie	84
8.4. Uchwała Emisyjna.....	84
8.5. Uchwała ws. ustalenia ostatecznej wielkości emisji Obligacji	84
8.6. Uchwała ws. przydziału Obligacji	84
8.7. Warunki Emisji Obligacji	84
8.8. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	84
8.9. Umowa Poręczenia.....	84
8.10. Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji	84
8.11. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	84
8.12. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z Weksla Własnego	84
8.13. Wykaz dokumentów włączonych do Dokumentu Informacyjnego przez odniesienie	84
8.14. Definicje i objaśnienia skrótów	84
8.15. Graf przedstawiający strukturę Grupy Poręczyciela.....	84

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Poręczyciela, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz Oferty i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent lub Grupa Poręczyciela są narażeni w Dacie Dokumentu Informacyjnego. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Emitenta, a także związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Poręczyciela.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na Datę Dokumentu Informacyjnego przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent i Grupa Poręczyciela są narażeni. Emitent i Grupa Poręczyciela mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością i sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji);
2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj. (i) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę i papiery wartościowe objęte Dokumentem Informacyjnym oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością i sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji)

2.1.1. Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia w celu pozyskania środków w formie emisji Obligacji oraz przekazania uzyskanych w ten sposób środków m.in. do SPV w formie pożyczki, które to środki mają zostać wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup działki i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela). Emitent nie wyklucza, że w przyszłości będzie w formie pożyczek przekazywał środki do SPV lub innych Spółek Projektowych Mogilska.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, zasadniczą część aktywów Emitenta będzie składać się z wierzytelności wobec SPV, w szczególności z tytułu pożyczki udzielonej SPV przez Emitenta. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta będą stanowić zobowiązania z tytułu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań przede wszystkim z tytułu Obligacji zależeć będzie od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od SPV. Emitent pozostaje tym samym

narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela, w tym w szczególności SPV i inne spółki zaangażowane w realizację Inwestycji Mogilska 31. Emitent nie prowadzi innej działalności operacyjnej niż obsługa emisji Obligacji i udzielenie pożyczki SPV, a w przyszłości być może również do innych Spółek Projektowych Mogilska, co oznacza, że nie posiada alternatywnych źródeł przychodów.

Realizowane przez Grupę projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki z Grupy realizującej dany projekt, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 65 % wartości rynkowej nieruchomości.

W razie wystąpienia niewypłacalności SPV, jej majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponującymi zabezpieczeniem rzeczowym na majątku takiej spółki lub na udziałach w jej kapitale zakładowym. W rezultacie wierzytelności Emitenta wobec SPV mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co może wpłynąć na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji.

Nadto, należy wskazać, że Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 6 marca 2025 r.

Emitent nie sporządzał prognoz finansowych.

Z powyższych względów wartość analityczna Emitenta dla inwestorów jest ograniczona. Dane finansowe, ze względu na charakter spółki specjalnego przeznaczenia jaką jest Emitent, nie odzwierciedlają ryzyk ani perspektyw związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 oraz możliwymi Inwestycjami Mogilska. W rezultacie decyzje inwestycyjne podejmowane są głównie w oparciu o założenia biznesowe projektu, jego harmonogram i strukturę finansowania. Z tych względów ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela nabierają większego znaczenia i mają bezpośrednie przełożenie na samego Emitenta.

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

2.1.2. Ryzyko związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela, które może mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Poręczyciel jest spółką akcyjną prawa austriackiego z siedzibą w Wiedniu. Poręczyciel jest spółką dominującą, kontrolującą Emitenta oraz wszystkie spółki zależne Grupy. Poręczyciel prowadzi działalność w zakresie rozwoju, inwestowania oraz zarządzania projektami nieruchomościowymi, w szczególności w segmencie biurowym i hotelowym. Poręczyciel inicjuje, planuje i realizuje inwestycje w sektorze nieruchomości komercyjnych. Proces ten obejmuje nabycie gruntów, uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych, przygotowanie projektów budowlanych, organizację finansowania oraz nadzór nad realizacją inwestycji budowlanych.

Poręczyciel poprzez spółki celowe jest właścicielem oraz współwłaścicielem nieruchomości komercyjnych, w tym budynków biurowych oraz hoteli. Część aktywów jest utrzymywana długoterminowo w celu generowania stałych przychodów z tytułu wynajmu, natomiast inne projekty mogą zostać sprzedane w odpowiednim momencie rynkowym w celu realizacji zysków kapitałowych. Zarządzanie poszczególnymi nieruchomościami odbywa się poprzez spółki zależne Poręczyciela, przy czym operacyjne prowadzenie hoteli powierza się wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym. Model biznesowy Poręczyciela zakłada elastyczne podejście do struktury własnościowej projektów, w tym realizację inwestycji w formule joint venture z partnerami strategicznymi. Poręczyciel stosuje strategię aktywnej rotacji portfela nieruchomości, polegającą na sprzedaży wybranych projektów w momencie osiągnięcia przez nie optymalnej wartości rynkowej. Uzyskane środki przeznaczone są na finansowanie nowych przedsięwzięć deweloperskich.

Działalność Poręczyciela koncentruje się głównie na rynkach Europy Środkowej i Wschodniej, w tym w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Niemczech, oraz Austrii. Poręczyciel działa zarówno na rynkach dojrzałych, jak i w lokalizacjach o wysokim potencjale wzrostu.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela zostało zamieszczone w pkt 7.1. Dokumentu Informacyjnego. Poniżej przedstawiamy najistotniejsze pozycje:

w tysiącach EUR	2023 (skorygowane)	2024	3Q 2024	3Q 2025	dynamika
Przychody ze sprzedaży razem	18.844	21.508	15.739	14.758	-6,2%
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	9.840	12.239	8.946	7.865	-12,1%
Wynik brutto ze sprzedaży	9.005	9.270	6.793	6.893	1,5%
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-90	-90	-	-
Koszty zarządu	-7.462	-7.680	-5.453	-5.323	2,4%
EBITDA	1.527	1.118	889	1.041	17,1%
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-3.011	-9.662	-6.907	-1.040	-84,9%
EBIT	-1.484	-8.544	-6.018	2	100%
Wynik z działalności finansowej	-4.579	-7.822	-5.868	-4.727	19,4%
Wynik brutto	-6.063	-16.204	-11.886	-4.725	60,2%
Podatki	470	-281	-536	384	171,6%
Wynik z działalności kontynuowanej	-5.593	-16.485	-12.422	-4.341	65,1%
Wynik netto z działalności zaniechanej (Rosja)	-18.214	-68.322	-30.335	-	-
Wynik netto okresu	-23.807	-84.807	-42.575	-4.341	89,8%

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe za okres 2023 – 3Q 2025

W 2024 roku Grupa miała przychody ze sprzedaży na poziomie 21,5 mln EUR, co oznacza wzrost o 14 proc. rdr. EBITDA wyniosła 1,1 mln EUR wobec 1,5 mln EUR rok wcześniej. Ujemne wyniki z wyceny nieruchomości i wzrost kosztów finansowania znacząco wpłynęły na obniżenie wyniku finansowego. Skonsolidowana strata netto za 2024 z działalności prowadzonej poza Rosją wyniosła 16,4 mln EUR, a po uwzględnieniu działalności na rynku rosyjskim strata finansowa zwiększyła się do 84,8 mln EUR z 23,8 mln EUR straty rok wcześniej. Strata związana ze sprzedażą aktywów Poręczyciela na terenie Rosji miała zatem charakter jednorazowy. W 2024 roku Grupa podjęła strategiczną decyzję o sprzedaży wszystkich rosyjskich aktywów Grupy i ostateczne pozbycie się ryzyka związanego z prowadzeniem działalności w Rosji, co znalazło odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy.

Łączne przychody ze sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku spadły z 15,7 mln EUR do 14,8 mln EUR, co oznacza spadek i 6% rdr. Koszty bezpośrednio związane z przychodami ze sprzedaży uległy obniżeniu o 12% rdr. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 1% i wynosi 6,9 mln EUR (w roku ubiegłym wynosił 6,8 mln EUR). Wartość wskaźnika EBITDA wzrosła z 0,9 mln EUR do 1,0 mln EUR, głównie dzięki wzrostowi przychodów ze sprzedaży generowanych przez nieruchomości biurowe. Wynik z działalności finansowej wzrósł z -5,9 mln EUR do -4,7 mln EUR dzięki obniżeniu kosztów odsetek. Podsumowując, wynik netto za pierwsze trzy kwartały 2025 r. wyniósł -4,3 mln EUR i uległ znacznej poprawie w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku, w którym wynosił -42,6 mln EUR (wynik został obciążony działalnością zaniechaną).

Nadto wskazać należy, że wyniki działalności Poręczyciela w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a udzielający Poręczenia może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności udzielającego Poręczenia, a tym samym na zdolność udzielającego Poręczenia do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji. Natomiast pozytywnie należy ocenić wzrostowy trend w poziomie komercjalizacji i stawek wynajmu powierzchni biurowych.

Dotychczas Grupa Poręczyciela koncentrowała się na realizacji projektów deweloperskich w dwóch segmentach: biurowym i hotelowym. W 2024 roku podjęta została strategiczna decyzja o rozszerzeniu portfolio Grupy o projekty mieszkaniowe oraz „mixed-use”. W ramach prowadzonej działalności i przyjętej strategii, Grupa ma zamiar koncentrować się w najbliższych latach na działalności deweloperskiej i planuje uruchamiać kolejne

projekty inwestycyjne. Nowe projekty, skupiają się na budownictwie wielofunkcyjnym. W związku z realizacją przyjętej strategii, w Krakowie powstaje kompleks budynków łączących wiele zastosowań tzn. funkcje mieszkalne, usługowe i biurowe. W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców (Mogilska 41 Office, Mogilska 43 Office oraz Mogilska 35 Office), Grupa jest w posiadaniu nieruchomości gruntowych, na których mają powstać kolejno projekty mieszkaniowe Mogilska – etap I: Mogilska 31; etap II: Mogilska 39. Środki pozyskane w ramach emisji obligacji serii A zostały przeznaczone na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z Inwestycją Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem Inwestycji), natomiast głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie ma on uzyskać od spółki z Grupy Poręczyciela – SPV, po zakończeniu finansowanej inwestycji.

Emitent i Poręczyciel zakładają, że zmiany dokonane w strategii Poręczyciela pozytywnie wpłyną na wyniki osiągane przez Grupę Poręczyciela, w tym na jego zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia.

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

2.1.3. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji w Ukrainie

Pod koniec lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2022 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 4,2%, 1,6% oraz 0,3%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), żywność, surowce energetyczne, półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr.

Spółki z Grupy Poręczyciela, w tym spółki, które będą zaangażowane w realizację Inwestycji Mogilska 31 zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów aktualnie realizowanych i planowanych projektów. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Poręczyciela.

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

2.1.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie ma on uzyskać od spółki z Grupy Poręczyciela - SPV. Emitent nie wyklucza, że w przyszłości będzie udzielał pożyczek do Spółek Projektowych Mogilska. Istnieje zatem ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań podmiotów z Grupy wobec Emitenta. Podmioty z Grupy mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić spółki projektowe, w tym SPV na luki płynnościowe. Powyższe okoliczności w połączeniu z materializacją po stronie podmiotów z Grupy ryzyka wzrostu kosztów budowy, a także w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania Obligacji wyemitowanych przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych Emitenta skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.5. Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Poręczyciela może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jej rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Poręczyciela.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Poręczyciela, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganых przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia dostępności finansowania dłużnego, zmniejszenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększenia poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmiany strukturyzacji finansowania kredytowego.

W przypadku braku dostępności finansowania dłużnego działalność Grupy będzie musiała ulec okresowemu ograniczeniu w zakresie skali i tempa rozwoju nowych projektów do czasu powrotu dostępności finansowania dłużnego lub uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów komercyjnych i mieszkaniowych.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko nie zmaterializowało się.

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

2.1.6. Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych

Grupa prowadzi działalność deweloperską, której główną cechą jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili sprzedaży mieszkań jest wydłużony, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży mieszkań, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, może skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment

uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Ponadto, długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji oraz przyszłych przychodów z projektu są obarczone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie, w tym spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, lub inne nieprzewidziane trudności techniczne, mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków np. zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Grupy.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

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

2.1.7. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do takich czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą), jak również m.in.: niez uzyskanie pozwoleń zawierających warunki zgodne z planami podmiotu z Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji spowodowany: (i) wzrostem cen materiałów, (ii) niekorzystnymi warunkami pogodowymi, (iii) niewypłacalnością wykonawców, (iv) niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, (v) trudnościami technicznymi, (vi) brakiem możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania, lub innych wymaganych pozwoleń, (vii) zmianami w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. popełnienia błędów projektowych czy błędów w procedurach. Dodatkowo, warunkiem udanej realizacji każdego projektu, poza zapewnieniem infrastruktury wymaganej prawem, jest sprostanie oczekiwaniom przyszłych nabywców mieszkań. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

W związku z obserwowanymi przez Grupę Poręczyciela rosnącymi wymaganiami regulacyjnymi w zakresie ESG nie można również wykluczyć, że rozwiązania stosowane przez Grupę w realizowanych projektach okażą się niewystarczające, co może mieć negatywny wpływ na możliwą sprzedaż mieszkań z oferty Grupy. Ponadto, duży wpływ elementów ESG, w tym dekarbonizacja, wprowadzanie rozwiązań optymalizujących zużycie energii, wody i innych mediów, stosowanie rozwiązań i materiałów o niższym śladzie węglowym, wybór certyfikowanych materiałów, mogą mieć w przyszłości wpływ na poziom nakładów inwestycyjnych i w konsekwencji osiągniętych marż.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

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

2.1.8. Ryzyko spadku dostępności kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych

Pandemia COVID-19 i wybuch wojny w Ukrainie w lutym 2022 r. oraz będące ich następstwem wzrost inflacji, stóp procentowych czy wprowadzane regulacje dotyczące wyliczania zdolności kredytowej stanowią czynniki negatywnie wpływające na możliwość zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego przez potencjalnych nabywców mieszkań Grupy. Ponadto, dostępność kredytów mieszkaniowych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia rozwiązań wspierających politykę mieszkaniową, takich jak program Bezpieczny Kredyt 2% czy dopłat do wkładu własnego. Wynika to m.in. z ryzyk dla instytucji finansowych związanych ze sprawami dotyczącymi kredytów frankowych czy też z prób podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych.

Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce pieniężnej, w tym wysokie stopy procentowe, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez klientów oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie lub ograniczenie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Ewentualne spowolnienie gospodarcze również może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem osiąganych przez nią przychodów.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

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

2.1.9. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

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

Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio rynku deweloperskiego.

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

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów spółek z Grupy, w szczególności spółek z Grupy zaangażowanych w realizację Inwestycji Mogilska 31 lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Grupa na bieżąco stara się monitorować zmiany przepisów prawnych, które dotyczą prowadzonej przez nią działalności, w szczególności w zakresie Inwestycji Mogilska 31. Dodatkowo, w zakresie zmiany reżimu prawnego, Grupa ściśle śledzi zmiany dotyczące tego obszaru.

Działalność Grupy podlega również przepisom nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy do dnia 1 lipca 2026 r. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez

gminy planów ogólnych, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji projektów Grupy. Pomimo, posiadania przez Grupę nieruchomości gruntowych, które w większości przypadków objęte są już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego albo co do których posiada wydane warunki zabudowy, może dojść do zmiany zgodnie z przepisami nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Takie zmiany mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Ponadto, Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Nowe obowiązki, w tym zwłaszcza w zakresie ograniczenia czasowego dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego projektu, mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako niskie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.10. Ryzyko związane z konkurencją

Przychody i zyski generowane przez Grupę, w szczególności związane z Inwestycją Mogilska 31 w istotnej mierze uzależnione będą od procesu komercjalizacji powierzchni Inwestycji Mogilska 31. Wynajem powierzchni użytkowej w dużym stopniu zależy zaś od ogólnej sytuacji gospodarczej i sytuacji na rynku nieruchomości. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać możliwość pozyskania nabywców na oferowane nieruchomości, mogą także prowadzić do wzrostu cen nieruchomości gruntowych (na których realizowane są projekty deweloperskie), usług i materiałów budowlanych oraz ograniczać dostępność usług podwykonawców.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży na nieruchomości w budynkach wielorodzinnych i lokale niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Grupę marże oraz osiąganę przez nią wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

Grupa Poręczyciela dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka głównie poprzez nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, próbę wyróżnienia inwestycji deweloperskich spośród innych inwestycji, oferowanie atrakcyjnych cen za nieruchomości oraz realizowanie inwestycji o wysokiej jakości i technologii wykonania.

W ramach dotychczasowych inwestycji realizowanych przez Grupę, celem mitygacji niniejszego ryzyka, Grupa podjęła współpracę dotyczącą marketingu i komercjalizacji z podmiotami zewnętrznymi, specjalizującymi się promowaniem i sprzedażą nieruchomości mieszkalnych i niemieskalnych. Ponadto, Grupa Poręczyciela celem odpowiedniego reagowania na opisane ryzyko na bieżąco monitorują rynek nieruchomości i dąży do odpowiedniego dostosowania prowadzonej strategii do sytuacji na rynku.

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

2.1.11. Ryzyko opóźnienia lub braku możliwości realizacji projektów wobec konieczności przeprowadzenia postępowań administracyjnych

Działalność Grupy wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. określenia środowiskowych warunków realizacji projektów, decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz decyzje o zatwierdzeniu projektów budowlanych i pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością

zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. Pomimo, że spółki z Grupy starają się przy podejmowaniu decyzji o rozpoczęciu inwestycji oceniać ryzyko jakie wiąże się z wydaniem decyzji administracyjnych oraz starają się unikać projektów z trudnymi aspektami prawnymi, to nie można wykluczyć, że zachowanie takiej dozy ostrożności uchroni Grupę przed opóźnieniem lub nawet uniemożliwieniem realizacji projektów Grupy.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd, nie można wykluczyć, że co do nieruchomości gruntowych wchodzących w skład banku ziemi Grupy lub przyszłych, nabytych przez Grupę nieruchomości sposób ich dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów Grupy.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zmaterializowało się.

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

2.1.12. Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe

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

- a) działania wojenne,
- b) działania o charakterze terrorystycznym,
- c) zjawiska epidemiologiczne oraz
- d) czynniki przyrodnicze i inne zdarzenia katastroficzne mogą długotrwale wpłynąć na zachowania klientów lub możliwość realizacji projektów deweloperskich.

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji inwestycji deweloperskich, jak i na popyt na nieruchomości realizowane przez Grupę Poręczyciela.

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

2.1.13. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa Poręczyciela współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa Poręczyciela współpracuje od długiego okresu czasu, jednak planowany dalszy rozwój Grupy Poręczyciela powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Grupa Poręczyciela w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli nie można

zagwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zmaterializowało się.

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

2.1.14. Ryzyko wad fizycznych nieruchomości

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

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka spółki z Grupy Poręczyciela zaangażowane w realizację konkretnej inwestycji, każdorazowo przeprowadzają analizę nabywanych nieruchomości, a w zawieranych umowach zbywcy nieruchomości składają stosowne oświadczenia w tym przedmiocie. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

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

2.1.15. Ryzyka operacyjne

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem przychodów z czynszów lub odejściem najemcy. Ryzyko wynajmu jest ściśle związane z ogólną sytuacją gospodarczą panującą na poszczególnych rynkach, a tym samym również z niepewną sytuacją w zakresie planowania. Zasadniczo zawsze istnieje pewne ryzyko związane z wynajmem, które wiąże się ze zróżnicowaną sytuacją polityczną i ekonomiczną na poszczególnych rynkach. Sytuacja konkurencyjna, szczególnie w przypadku zmniejszonego popytu na powierzchnię na skutek nowych modeli pracy, może mieć również wpływ na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele nieruchomości konkurują między sobą o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach może wystąpić presja na obniżenie czynszów. W ten sposób może przede wszystkim pojawić się konieczność akceptowania cen najmu niższych niż pierwotnie prognozowane.

Zasadniczo w Grupie istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Poręczyciela. Pracownicy działu zarządzania aktywami regularnie przygotowują raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

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

2.1.16. Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje oraz środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Grupa zawiera również niekiedy transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem.

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

2.1.17. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym. Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej. Grupa ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Na dzień bilansowy Poręczyciela, tj. 31 grudnia 2024 r. jedynie ok. 25% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu.

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

2.1.18. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR). Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim dokonana w roku obrotowym 2024 roku wyeliminowała ryzyko walutowe związane ze zmianami kursu rubla. Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego. W zależności od okoliczności w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego zawiera się cross currency swaps lub maksymalnie na rok transakcje walutowe typu forward w odniesieniu do określonych przyszłych płatności w walucie obcej.

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

2.1.19. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania wzajemnych należności. Ryzyko kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług w segmencie nieruchomości inwestycyjnych koreluje z wiarygodnością płatniczą najemców. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może spadać krótko- lub średnioterminowo. Ponadto może powstać ryzyko związane z tym, że najemca stanie

się niewypłacalny lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie będzie w stanie regulować zobowiązań z tytułu umowy najmu. Dzięki precyzyjnemu monitorowaniu i działaniom wyprzedzającym (np. żądaniu wnoszenia zabezpieczeń, weryfikacji najemców pod względem wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu. Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności. Na ryzyko kredytowe dot. pożyczek dla joint ventures lub jednostek stowarzyszonych Grupa może wpływać częściowo samodzielnie w ramach swoich wpływów na zarządzanie, jednak istnieją ryzyka kredytowe związane z operacyjnymi. Ryzyko kredytowe w związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako bez znaczenia, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy określić jako raczej niewielkie, gdyż w tym przypadku istotna jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

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

2.1.20. Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

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

2.1.21. Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona np. w art. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zgodnie z np. art. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa Upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań

z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu Obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorca układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu.

Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorca sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorca na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio np. art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez wyżej wskazane podmioty zabezpieczeń.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia upadłości Emitenta, szczegółowe zasady dochodzenia roszczeń od Emitenta będą określały przepisy Prawa Restrukturyzacyjnego oraz Prawa Upadłościowego.

Nadto, w przypadku niezaspokojenia roszczeń, Administrator Zabezpieczeń będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji od Poręczyciela, przy czym należy wskazać, że Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, a zatem w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dążenia do uzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego. Ryzyka związane z tą procedurą opisane zostały szczegółowo w pkt 2.2.12.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wobec Emitenta, nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub

uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent, Poręczyciel i podmioty z Grupy Poręczyciela, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

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

W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

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

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega zwłaszcza na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności tych świadczeń. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki, jak również Grupy. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

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

W przypadku upadłości lub restrukturyzacji Emitenta Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają lub utrudniają realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji mogą nie być spłacane w pierwszej kolejności.

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

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi konieczności zachowania odpowiedniej dywersyfikacji inwestycji i wysokiego ryzyka występującego w przypadku zainwestowania wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu.

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

2.2.2. Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji

Emitent przekazał Administratorowi Zabezpieczeń weksel własny oraz podpisał z Administratorem deklarację wekslową, która przewiduje m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać uzupełniony Weksel, nie może przekroczyć 42.000.000,00 PLN (czterdzieści dwa miliony złotych), oraz (ii) terminem granicznym na jego uzupełnienie jest 30 września 2038 r.

Weksel nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent), lecz jest wyłącznie odrębnym źródłem zobowiązania Emitenta do zapłaty oznaczonej kwoty i stanowi instrument pozwalający na szybsze wszczęcie egzekucji wobec Emitenta (nie dając jednak pierwszeństwa takiej egzekucji). Jego skuteczność jako narzędzia ochrony interesów Obligatariuszy opiera się więc wyłącznie na możliwości sprawnego uzyskania na jego podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, co może przyspieszyć dochodzenie roszczeń wobec Emitenta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że Weksel nie gwarantuje automatycznego i pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji – skuteczność jego realizacji będzie zależna od kondycji finansowej Emitenta oraz przebiegu ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

W przypadku nieposiadania przez Emitenta wystarczającego majątku na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji, istnieje ryzyko, że realizacja Weksla nie doprowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Ponadto, mimo przewidzianego mechanizmu wystawiania kolejnych weksli, jego skuteczność będzie zależała od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z takich zobowiązań.

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

2.2.3. Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności z tytułu Obligacji nie zostaną zaspokojone przez Emitenta. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa Umowa Administrowania Zabezpieczeniami, a dodatkowo zostaną one dookreślone w dokumentach stanowiących podstawę ustanowienia zabezpieczeń Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

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

2.2.4. Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator

wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Dokumentu Informacyjnego GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako Administrator Wskaźników Referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSF”) zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku KSF poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. KSF przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KSF podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 16.8 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

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

2.2.5. Ryzyko zmiany Oprocentowania

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej służącej ustalaniu wysokości Oprocentowania. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę Oprocentowania. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

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

2.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym. Podobna sytuacja wystąpi w razie wykupu na żądanie Obligatariusza złożone przed Dniem Wykupu w razie wystąpienia sytuacji uprawniającej do wcześniejszego wykupu na żądania Obligatariusza określonej w Warunkach Emisji.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania takiego wcześniejszego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

W razie wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji w Obligacje bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

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

2.2.7. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z możliwością zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do

tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

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

2.2.8. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, może wystąpić ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Po wprowadzeniu Obligacji do ASO, obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony Inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

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

2.2.9. Ryzyko nieuzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi

Z uwagi na fakt, że Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dążenia do uzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego. Europejski Tytuł Egzekucyjny to zaświadczenie towarzyszące orzeczeniu, ugodzie sądowej lub dokumentowi urzędowemu, zapewniające swobodny przepływ takiego orzeczenia, ugody lub dokumentu w Unii Europejskiej. Dzięki uzyskaniu Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego wierzyciel może dochodzić spłaty zaległych należności od zagranicznego dłużnika jakim jest Poręczyciel w miejscu siedziby jego działalności, a także może dochodzić spłaty w tym państwie bez konieczności uczestniczenia w odrębnym postępowaniu. Nie jest również konieczne ubieganie się o stwierdzenie wykonalności orzeczenia w państwie siedziby Poręczyciela.

Organ egzekucyjny państwa siedziby Poręczyciela może odmówić wykonania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego, ale wyłącznie z przyczyn wymienionych wprost w Rozporządzeniu (WE) nr 805/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych. Przestanki odmowy przeprowadzenia postępowania windykacyjnego zostały zawarte w art. 21 ww. rozporządzenia. Zgodnie z nim, organy egzekucyjne w państwie wykonania muszą odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wydanego orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym wcześniej w jakimkolwiek innym państwie, pod warunkiem że:

- wcześniejsze orzeczenie zostało wydane w odniesieniu do tego samego przedmiotu sporu i dotyczyło tych samych stron;
- wcześniejsze orzeczenie zostało wydane w państwie wykonania lub spełnia warunki konieczne dla jego uznania w państwie wykonania;
- a ponadto niemożność pogodzenia orzeczeń nie była i nie mogła być podniesiona w formie zarzutu w postępowaniu sądowym w państwie członkowskim wydania.
- a ponadto niemożność pogodzenia orzeczeń nie była i nie mogła być podniesiona w formie zarzutu w postępowaniu sądowym w państwie członkowskim wydania.

Poza wskazanymi przesłankami państwo wykonania może powołać się również na zasady ogólne. Oznacza to, że państwo wykonania odmówi bądź zawiesi wykonanie danego orzeczenia, jeżeli istnieją podstawy odmowy lub zawieszenia wykonania wynikające z prawa krajowego. W Polsce taką podstawą zatrzymania procesu windykacji należności jest sprzeciw dłużnika, uzasadniony tym, że dług został spłacony.

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

2.2.10. Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązał się do momentu całościowego wykupu Obligacji do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak współdłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela nie większej niż 42.000.000,00 PLN (czterdzieści dwa miliony złotych). Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenie stanowi jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel takich zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu udzielonego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

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

2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

2.3.1. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w ASO, lub powodowałoby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF

o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

2.3.2. Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwa obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

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

2.3.3. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, powołanej wcześniej ustawy, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a) na wniosek emitenta;
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników;
- c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

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

2.3.4. Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćnie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyćnie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

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

2.3.5. Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależyć obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia MAR (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł.

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

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Emitent

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominęto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

Łukasz Adamczak
Członek Zarządu

3.2. Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm) oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Dominik Ucieklak
Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski
Prokurent

IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cele emisji

Cel Emisji został określony w pkt 5 Warunków Emisji.

Emitent oświadcza, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosły 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych). Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały wykorzystane przez Emitenta zgodnie z celem emisji tj. po odliczeniu kosztów przygotowania i realizacji emisji obligacji serii A oraz kosztów ustanowienia zabezpieczeń obligacji serii A w łącznej kwocie 600.000 PLN, a także kosztów ustanowienia Rachunku do Obsługi Obligacji na zabezpieczenie płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1 w kwocie 1.100.000 PLN, wykorzystane zostały na udzielenie finansowania na rzecz SPV w postaci pożyczki w kwocie 19.300.000 PLN.

Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji.

4.2. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii A, o oprocentowaniu zmiennym.

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach;
- b) art. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej, z uwagi na tryb oferty publicznej Obligacji tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) uchwała nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 01 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii A ("**Uchwała Emisyjna**")

Uchwała Emisyjna stanowi załącznik nr 8.4. do Dokumentu Informacyjnego.

W okresie ostatnich 12 miesięcy przed opublikowaniem Memorandum Informacyjnego Emitent:

- a) **nie prowadził** samodzielnie lub za pośrednictwem podmiotu trzeciego, w tym w szczególności firmy inwestycyjnej ofertę lub oferty publiczne obligacji, o której/których mowa w art. 1 ust. 3 lub art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, w tym na podstawie art. 37a ust. 1 lub art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.
- b) **nie prowadził** oferty zbywalnych papierów wartościowych przeprowadzonych za pośrednictwem dostawców usług finansowania społecznościowego,
- c) **nie pozyskiwał** kwot w drodze pożyczek zaciągniętych w ramach usług finansowania społecznościowego, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 (Tekst mający znaczenie dla EOG),

W związku z powyższym Emitent oświadcza, że zakładane wpływy brutto Emitenta z emisji Obligacji, liczone według ich ceny emisyjnej z uwzględnieniem kursu walutowego z dnia jej ustalenia (tj. EUR/PLN 4,2574 z dnia 1 września 2025 r.), wynosiły około 4.932.588 EUR i mieściły się w przedziale określonym w art. 37b ust.

1 Ustawy o Ofercie, tj. stanowiły nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 5.000.000 euro. Wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosły 19.000.000 (dziewiętnaście milionów) złotych.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

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

Memorandum Informacyjne zostało udostępnione poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta 3 września 2025 r. oraz Firmy Inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji (www.noblesecurities.pl) w dniu 3 września 2025 r.

Emitent, stosownie do wymogu, o którym mowa w art. 37b ust. 3a Ustawy o Ofercie Publicznej, zawiadomił Komisję Nadzoru Finansowego o zamiarze przeprowadzenia oferty publicznej obligacji serii A w terminie nie późniejszym niż na 7 dni roboczych przed dniem udostępnienia Memorandum Informacyjnego.

4.3. Wielkość emisji

Emitent wyemitował 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.5. Wyniki subskrypcji Obligacji

4.5.1. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji

Oferta Obligacji Serii A została przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymaga publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).

Subskrypcja Obligacji rozpoczęła się w dniu 4 września 2025 r. i trwała do dnia 17 września 2025 r.

4.5.2. Data przydziału Obligacji

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 19 września 2025 r.

4.5.3. Liczba Obligacji objętych subskrypcją

Subskrypcja obejmowała 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda.

4.5.4. Stopa redukcji

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacji średnia stopa redukcji wyniosła 44,18%.

4.5.5. Liczba przydzielonych Obligacji

W ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji.

4.5.6. Cena po jakiej obejmowane były Obligacje

Obligacje obejmowane były po cenie emisyjnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda. Cena emisyjna każdej Obligacji była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

4.5.7. Wartość nominalna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Wartość nominalna wszystkich Obligacji przydzielonych w ramach subskrypcji wynosi 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych).

4.5.8. Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zapis na Obligacje złożyło 355 inwestorów.

4.5.9. Liczba osób, którym przydzielono Obligacje

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacje przydzielono 349 inwestorom.

4.5.10. Informacja o osobach będących podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO, którym przydzielono Obligacje

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie przydzielono Obligacji podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu § 4 ust. 6 Regulaminu ASO.

4.5.11. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję

Nie zawierano umowy subemisyjnej. Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.

4.5.12. Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji

Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 600.000 PLN brutto (słownie: sześćset tysięcy złotych), w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie Oferty: 567.000 PLN (pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych),
- wynagrodzenie subemitentów: nie zawierano umowy subemisyjnej, Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów,
- sporządzenie Dokumentu Informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 33.000 PLN (trzydzieści trzy tysiące złotych),
- promocja Oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją.

Metoda rozliczenia kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: ujęcie kosztów emisji Obligacji w wartości początkowej obligacji i ich systematyczne rozliczanie w czasie w kosztach Emitenta do dnia wymagalności Obligacji przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

4.6. Warunki Wykupu

Dniem Wykupu jest dzień 19 września 2028 r. Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 12-14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik nr 8.7. do Dokumentu Informacyjnego.

Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12-14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”) w następujących przypadkach:

- z mocy prawa w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 12.5 oraz 12.6 Warunków Emisji;
- na żądanie Obligatariusza, zgodnie z pkt 13 w zw. z pkt 14 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza); lub
- na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 15.1 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta – Opcja Call – począwszy od Okresu Odsetkowego nr 2).

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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

Z chwilą wykupu Obligacji ulegają umorzeniu, przy czym poprzez wykupioną Obligację należy rozumieć Obligację, za którą Emitent uiszczył na rzecz Obligatariusza kwotę należną tytułem wykupu Obligacji, wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie).

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.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

4.6.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w przypadku:

- a) likwidacji Emitenta – z dniem otwarcia likwidacji;
- b) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, 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 KSH.

4.6.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w przypadkach i na warunkach określonych w pkt 13 i 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik nr 8.7. do niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Sposób skorzystania przez Obligatariusza z przysługującego mu prawa został opisany w pkt 13 Warunków Emisji.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły żadne przypadki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z wcześniejszym wykupem Obligacji, o którym mowa w pkt 13 i 14 Warunków Emisji.

4.6.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Począwszy od Okresu Odsetkowego nr 2, Emitent ma prawo do wcześniejszego wykupu części lub całości Obligacji wyłącznie na zasadach określonych poniżej.

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części Należności Główniej z każdej Obligacji pozostającej w obrocie (wykup skutkujący obniżeniem Należności Główniej każdej z Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji, o ile nie dotyczy całej Należności Główniej) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego wykupu wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1.

W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim zdarzeniu poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent określi:

- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- b) Tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- c) W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
- d) W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część kwotową wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa powyżej, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta, zaokrąglona w dół do pełnej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden, licząc począwszy od Rachunku, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji aż do Rachunku, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta w sposób opisany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części Należności Głównej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w tabeli poniżej.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (Premii) liczonej od Należności Głównej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższą tabelą:

Premia	wykonywana jest Opcja Call
1,00%	2.
0,75%	3.
0,50%	4.
0,00%	5. i 6.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji wcześniejszego wykupu, określonej w pkt 15 Warunków Emisji, konieczne będzie zawieszenie obrotu tymi Obligacjami na Catalist.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania

Szczegółowe informacje dotyczące warunków wypłaty oprocentowania zostały opisane w pkt 16 Warunków Emisji, stanowiących załącznik nr 8.7. do Dokumentu Informacyjnego.

4.7.1. Wysokość oprocentowania

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Przydziału. Oprocentowanie jest zmienne, równe w skali roku Stopie Bazowej powiększonej o Marżę.

Wysokość Odsetek - wzór

Wysokość Odsetek od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O – oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

Odsetki za Opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego, naliczane będą w wysokości równej odsetkom ustawowym za opóźnienie, zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

Oprocentowanie

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę.

Marża

- a) Marżę Podstawową w wysokości 550 (pięćset pięćdziesiąt) punktów bazowych oraz
- b) Marżę Dodatkową, która będzie naliczana w sytuacji, gdy:
 - Wskaźnik LTV na Dzień Badania wyniesie pomiędzy 65,00% a 70,00% (włącznie) – Marża Dodatkowa = 0,50%;
 - Wskaźnik LTV na Dzień Badania przekroczy 70,00% – Marża Dodatkowa = 2,00%;

w celu zniesienia wszelkich wątpliwości, w przypadku utrzymywania Wskaźnika LTV na poziomie nieprzekraczającym 65,00% na Dzień Badania, Marża Dodatkowa = 0,00%;

 - akcje Poręczyciela zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW, wówczas od kolejnego Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym wystąpiło to zdarzenie - Marża Dodatkowa = 0,25%.

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania, wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy.

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Płatniczego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego, jedynie pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt 16.4.1 Warunków Emisji (tj. w szczególności, gdy Wskaźnik LTV powróci do poziomu uzasadniającego stosowanie stawki „0,00” dla Marży Dodatkowej) oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla takiego Okresu Odsetkowego.

Ustalenie Stopy Bazowej

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
- e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
- g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Agent Płatniczy stosuje metody określone powyżej w kolejności od a) do g).

Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, 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 WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - 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 Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 19 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

W przypadku, gdy zgodnie z pkt 16.10 Warunków Emisji, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

4.7.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiejkolwiek inne dodatkowe płatności.

4.7.3. Terminy ustalenia praw do oprocentowania

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

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1 (włącznie z tym dniem) w przypadku Okresu Odsetkowego nr 1, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

4.7.4. Termin wypłaty oprocentowania

Okres Odsetkowy nr 1 rozpoczyna się w Dniu Przydziału (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego nr 1 (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w poniższej tabeli:

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	Dzień Przydziału	17 marca 2026 r.	19 marca 2026 r.
2.	19 marca 2026 r.	17 września 2026 r.	19 września 2026 r.
3.	19 września 2026 r.	17 marca 2027 r.	19 marca 2027 r.
4.	19 marca 2027 r.	16 września 2027 r.	19 września 2027 r.
5.	19 września 2027 r.	16 marca 2028 r.	19 marca 2028 r.
6.	19 marca 2028 r.	15 września 2028 r.	Dzień Wykupu

4.8. Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje mają status papierów wartościowych zabezpieczonych.

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla wszystkich zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji 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.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Należności Głównej, Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji są zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

Poręczenie

Oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia (Poręczyciela):

Nazwa (firma):	Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft
Forma prawna:	Aktiengesellschaft (odpowiednik polskiej spółki akcyjnej)
Kraj:	Austria
Siedziba:	Wiedeń
Adres siedziby:	Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wiedeń, Austria
KRS:	Zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Republiki Austrii pod numerem FN 78485w

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest Poręczenie, przy czym:

- 1) Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie w dniu 2 września 2025 r. Umowy Poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela (obligatariusza) z tytułu Poręczenia i Umowy Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich obligatariuszy Obligacji;
- 2) Poręczenie zostało udzielone do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia;
- 3) Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 30 września 2038 r., przy czym Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania wobec Obligatariuszy wynikające z Obligacji – z terminem spłaty ostatniego z zobowiązań;
- 4) Zgodnie z Umową Poręczenia, Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i nast. Kodeksu Cywilnego, zobowiązał się nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu należności głównej, odsetek, Premii oraz odsetek za opóźnienie („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo upływu terminu ich wymagalności;
- 5) Ponadto, w ramach Poręczenia, Poręczyciel nieodwołalnie zobowiązał się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych;
- 6) W zakresie dozwolonym prawem, zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta odpowiadać będzie za dług Emitenta jak współdłużnik solidarny;
- 7) Zgodnie z Umową Poręczenia, Poręczyciel zobowiązał się wykonać wymagalne Zobowiązania Zabezpieczone na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń, w sytuacji, gdy Emitent nie wykona Zobowiązań Zabezpieczonych lub wykona je nienależycie, przy czym termin dokonania płatności nie może być krótszy niż 10 (dziesięć) dni roboczych od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela;
- 8) Poręczyciel złożył w dniu 2 września 2025 r. w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji (Rep. A nr 5258/2025), na mocy którego w zakresie opisanych w § 1 Umowy Poręczenia obowiązków: (i) zapłaty należności głównej, (ii) zobowiązania do zapłaty odsetek (oprocentowania) od Obligacji; (iii) zobowiązania do zapłaty odsetek za opóźnienie; (iv) zobowiązania do zapłaty Premii oraz (v) zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji, poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 września 2038 r.

Kopia Umowy Poręczenia stanowi załącznik nr 8.9. do Dokumentu Informacyjnego. Kopia oświadczenia Poręczyciela o poddaniu się egzekucji stanowi załącznik nr 8.10. do Dokumentu Informacyjnego.

Rachunek do Obsługi Obligacji

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest Rachunek do Obsługi Obligacji, przy czym:

- 1) Obligacje są zabezpieczone poprzez przekazanie środków pieniężnych na rachunek pieniężny, powiązany z prowadzonym przez NS dla Emitenta rachunkiem papierów wartościowych, na zasadach określonych poniżej („**Rachunek do Obsługi Obligacji**”);
- 2) Rachunek do Obsługi Obligacji został ustanowiony poprzez zawarcie w dniu 2 września 2025 r. umowy o świadczenie usług maklerskich i brokerskich przez Emitenta z Firmą Inwestycyjną („**Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji**”);
- 3) Zgodnie z Umową Rachunku do Obsługi Obligacji, Emitent zobowiązał się doprowadzić do przekazania na Rachunek do Obsługi Obligacji środków pieniężnych pozyskanych przez niego z emisji Obligacji w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100) jako środki na zabezpieczenie płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1;
- 4) Zgodnie z Umową Rachunku do Obsługi Obligacji, Emitent zobowiązał się doprowadzić do przekazania na Rachunek do Obsługi Obligacji w kolejnych Okresach Odsetkowych każdorazowo środków pieniężnych w minimalnej wysokości wyznaczanej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania na kolejny Okres Odsetkowy i uzupełniać Rachunek do Obsługi Obligacji do kwoty Odsetek należnych w danym Okresie Odsetkowym w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy;

Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej, przy czym:

- 1) W dniu 18 września 2025 r., pomiędzy Emitentem, a Administratorem Zabezpieczeń, przy udziale dłużnika tj. SPV, została zawarta umowa przelewu wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej, obejmującej zarówno istniejące wierzytelności z Pożyczki serii A, jak i wierzytelności, które powstaną w przyszłości w związku z udzieleniem Pożyczek Przyszłych (tj. w szczególności wierzytelności o zwrot i zapłatę kapitału Pożyczki Emisyjnej, wypłatę należnych odsetek od Pożyczki Emisyjnej, zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie oraz inne należności uboczne, w tym koszty dochodzenia zwrotu) na Administratora Zabezpieczeń („**Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej**”/ „**Cesja**”);
- 2) Zaspokojenie z Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej nastąpi poprzez zarachowanie kwot otrzymanych przez Administratora Zabezpieczeń z tytułu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej na poczet roszczeń Obligatariuszy należnych tytułem Obligacji, przy czym zarachowanie takie nastąpi według uznania Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Warunkami Emisji;
- 3) Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej będzie obowiązywał do Daty Zabezpieczenia, przy czym w każdym przypadku Cesja wygasa z chwilą całkowitego wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem informacji wskazanych w pkt 4) poniżej dot. przelewu zwrotnego;
- 4) Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu Wierzytelności w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia przez Emitenta pisemnego (lub w postaci elektronicznej) wniosku zawierającego potwierdzenie zawarcia przez SPV umowy kredytu na realizację Inwestycji Mogińska 31 oraz opublikowania na Stronie Internetowej podpisanego oświadczenia zarządu Emitenta stwierdzającego, że umowa kredytu została zawarta.
- 5) Niezależnie od postanowień wskazanych w pkt 4) powyżej, z chwilą całkowitego wykupu Obligacji Administrator Zabezpieczeń przeleje zwrotnie na Emitenta Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej, w zakresie w jakim nie wygasły one na skutek zaspokojenia się z nich przez Administratora Zabezpieczeń po zaspokojeniu wszystkich wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

- 6) Oświadczenie SPV, jako dłużnika Pożyczki Emisyjnej, o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zwrotu w całości lub w części Pożyczki Emisyjnej udzielonej SPV przez Emitenta na podstawie umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej, a nadto odsetek od tej Pożyczki Emisyjnej oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie, a także w zakresie obowiązku zwrotu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez wierzyciela w związku z dochodzeniem wykonania przez SPV zobowiązań pieniężnych z tytułu Pożyczki Emisyjnej, w szczególności kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego, zostało złożone w dniu 18 września 2025 r. w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Rep. A nr 5504/2025), do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 września 2038 r.

Weksel Własny

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest Weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta z klauzulą „bez protestu”, wraz z deklaracją wekslową („**Weksel Własny**”), przy czym:

- 1) W dniu 2 września 2025 r. Emitent wystawił Weksel Własny in blanco z klauzulą „bez protestu” na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z tym w dniu 2 września 2025 r. Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, określającą zasady dochodzenia praw z weksla („**Deklaracja Wekslowa**”).
- 2) Maksymalna kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny jest równa kwocie Wysokości Zabezpieczenia;
- 3) Weksel Własny może zostać uzupełniony najpóźniej w dniu 30 września 2038 r.;
- 4) W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wypełnienia Weksla Własnego kwotą zobowiązań Emitenta 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 oraz dochodzenia praw z Weksla Własnego wobec Emitenta;
- 5) W razie spłaty wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń na żądanie Emitenta zwróci mu wystawiony Weksel Własny w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia spłaty wszystkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia poprzez przedłożenie oświadczenia KDPW o wycofaniu Obligacji z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w związku z ich umorzeniem;
- 7) Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji 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, zostało złożone w dniu 2 września 2025 r. w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Rep. A nr 5255/2025), do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 września 2038 r.

Kopia Weksla Własnego wraz z kopią Deklaracji Wekslowej stanowi załącznik nr 8.11. do Dokumentu Informacyjnego. Kopia oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w zakresie Weksla Własnego stanowi załącznik nr 8.12. do Dokumentu Informacyjnego.

Administrator Zabezpieczeń

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji, tj. w dniu 1 września 2025 r., została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla wszystkich Zabezpieczeń oraz powierzył Administratorowi Zabezpieczeń wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń.

Emitent powierzył funkcję Administratora Zabezpieczeń następującemu podmiotowi:

Nazwa i forma prawna:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
Siedziba i adres:	ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000505020
NIP:	5252584345
REGON:	147161309
Numer telefonu:	+48 22 420 59 59
Numer faksu:	+48 22 420 59 60

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń wskazanych w pkt 10 Warunków Emisji zostaną wykorzystane na poczet wymagalnych płatności z tytułu Obligacji w kolejności wskazanej w pkt 17.4 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem postanowień Umowy z Administratorem Zabezpieczeń.

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami stanowi Załącznik nr 8.8. do Dokumentu Informacyjnego.

4.9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, Emitent nie ma obowiązku przedstawiania wartości zaciągniętych zobowiązań z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia.

Emitent przedstawił w Dokumencie Informacyjnym najbardziej aktualne informacje o wartości zobowiązań Emitenta na dzień 31 sierpnia 2025 r.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta według stanu na dzień 31 sierpnia 2025 r. wynosiła 127.881,00 PLN. Emitent nie posiadał zobowiązań finansowych przeterminowanych.

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta i będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia do czasu całkowitego wykupu Obligacji.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu.

4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały opisane w pkt 13 i 14 Warunków Emisji;
- prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji;
- prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej.

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym

Poniżej przedstawione informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z aktualnej na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Wprowadzone zmiany w przepisach prawa podatkowego mogą również obowiązywać z mocą wsteczną. Dokument Informacyjny dotyczy materii, która może podlegać rozstrzygnięciu sądów lub innych organów i nie stanowi gwarancji, że rozstrzygnięcia te będą zgodne z jego treścią.

Zawarte w Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach. Dokument Informacyjny nie dotyczy jakichkolwiek innych kwestii niż wskazane w jego treści, inne wnioski nie mogą być wywodzone w sposób dorozumiany z treści Dokumentu Informacyjnego

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

Dokument Informacyjny nie odnosi się do szczególnych skutków podatkowych wynikających z zastosowania zwolnień podmiotowych lub przedmiotowych w podatku dochodowym, w szczególności odnoszących się do specjalnego statusu podmiotów takich jak krajowe fundusze inwestycyjne jako podatników podatku dochodowego.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych

Podatnicy podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa o CIT. Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, tj. nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z obligacji, w tym z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych

podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, co do zasady, podlegają opodatkowaniu podatkiem CIT w źródle przychodów z zysków kapitałowych, do których zalicza się m.in. przychody z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu przychodów albo kosztów, niezaliczanych do zysków kapitałowych oraz ze zbycia tych praw.

Zgodnie z zasadą szczególną, w przypadku ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, wspomniane przychody zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych.

Opodatkowanie odsetek/ dyskonta

Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich wypłaty lub kapitalizacji do wartości nominalnej na koniec okresu odsetkowego. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce rozliczają takie dochody samodzielnie, bez pośrednictwa płatnika.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia obligacji

Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy cena wyrażona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych.

Strata powstała w wyniku sprzedaży obligacji nie będzie stanowiła kosztu uzyskania przychodów. Kosztem może być tylko ta część wydatku na nabycie obligacji, która odpowiada wysokości przychodu uzyskanego z ich zbycia.

Podatnicy podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), tj. ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Za dochody (przychody) osiągane przez takich podatników na terytorium Polski uważa się m.in.:

- dochody (przychody) z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających oraz
- dochody (przychody) z tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia – z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, a zatem również z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji.

Przepisy Ustawy o CIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia czy dochody (przychody) z Obligacji uznawane są za dochody podlegające opodatkowaniu w Polsce.

Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- 1) o terminie wykupu nie krótszym niż rok,
- 2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT lub Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT lub Ustawy o PIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru podatku.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, 2d i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt 29 Ustawy o CIT rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym dochodu ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez podatnika podlegającego nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w kraju innym niż Polska.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien być pobierany od odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (osób fizycznych, czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek wypłaconych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności, np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania

podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („**Obowiązek Pobrania Podatku**”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j Ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn $1/12$ kwoty 2.000.000 zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- 1) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli na podstawie umów o unikaniu opodatkowania lub przepisów szczególnych możliwe jest zastosowanie zwolnienia lub obniżonej stawki podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu 6 miesięcy.

Obowiązek Poboru Podatku określony w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT może nie wystąpić w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym

przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3- 9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niepełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a Ordynacji Podatkowej, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;
- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów

uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o CIT.

Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych

Podatnicy podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

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

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tj. nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
- 7) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;

- 9) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji powinny być uznane za dochód osiągnięty w Polsce.

Opodatkowanie odsetek/dyskonta

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych określonych w art. 27 Ustawy o PIT, tj. wg skali podatkowej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia kosztów uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty 2.000.000 zł, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania

przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Szczególne zwolnienia w odniesieniu do obliqacji spełniających szczególne warunki

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 5a pkt 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym dochodu ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez podatnika podlegającego nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w kraju innym niż Polska.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia tej daniny stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b, w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, po ich pomniejszeniu o: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 Ustawy o PSD, podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PSD podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl

art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 Ustawy o PSD, nabycie praw majątkowych, w tym papierów wartościowych, podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

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

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

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

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywaną za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnik podatku, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

4.13. Informacje na temat charakterystyki przedsięwzięcia, z którego przychody mają umożliwić realizację zobowiązań emitenta wobec obligatariuszy z tytułu obligacji

Nie dotyczy. Instrumenty nie mają charakteru obligacji przychodowych.

4.14. Informacje na temat podstawy emisji listów zastawnych z podaniem informacji uwzględniających ogólny opis wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych objętych dokumentem informacyjnym

Nie dotyczy. Instrumenty nie mają charakteru listów zastawnych.

4.15. Opis ryzyk związanych z papierami wartościowymi wydawanymi w zamian za obligacje lub z papierami wartościowymi, co do których przysługuje obligatariuszowi prawo pierwszeństwa

Nie dotyczy. Instrumenty nie mają charakteru obligacji zamiennych.

4.16. Informacje o Programie Emisji

4.16.1. Cel Programu

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji w ramach Programu zostaną w całości przeznaczone na:

- a) udzielenie finansowania w postaci pożyczki (lub pożyczek) udzielanej przez Emitenta jako pożyczkodawcy na rzecz SPV jako pożyczkobiorcy („**Pożyczka Emisyjna**”), w wysokości stanowiącej różnicę środków pozyskanych z emisji oraz kosztów przeznaczonych na cele określone w pkt b) i c) poniżej, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z Inwestycją Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem Inwestycji);
- b) ustanowienie Rachunku do Obsługi Obligacji na zabezpieczenie płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1 w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100);
- c) pokrycie kosztów emisji Obligacji w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100).

Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji.

4.16.2. Łączna wielkość emisji objętej Programem Emisji i wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych Programem Emisji

Program Emisji przewiduje emisję przez Spółkę obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej wszystkich serii Obligacji nie wyższej niż 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100). Wartość nominalna jednej Obligacji w ramach każdej serii wynosić będzie 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.16.3. Ogólna charakterystyka dłużnych instrumentów finansowych objętych Programem Emisji

Zgodnie z treścią Uchwały o Programie, Obligacje w ramach Programu Emisji będą emitowane:

- a. w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 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 („**Rozporządzenie**”), dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 592, „**Ustawa o Ofercie**”), w wyniku której zakładane wpływy brutto Spółki (jako emitenta) na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000,00 EUR

- i mniej niż 5.000.000,00 EUR i wraz z wpływami, które Spółka zamierzała uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000,00 EUR; lub
- b. zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w związku z art. 3a ust. 1a Ustawy o Ofercie; lub
 - c. zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w związku z art. 1 ust. 4 lit. (a) lub lit. (b) Rozporządzenia;
 - d. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

Program Emisji przewiduje emisje przez Spółkę obligacji zwykłych, w ramach jednej lub kilku serii o poniższych parametrach:

- a. Obligacje emitowane będą na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708, „**Ustawa o Obligacjach**”) jako papiery wartościowe na okaziciela, niemające formy dokumentu;
- b. łączna wartość nominalna wszystkich serii Obligacji nie będzie wyższa niż 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100);
- c. wartość nominalna jednej Obligacji w ramach każdej serii wynosić będzie 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych);
- d. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
- e. Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone w jednakowy sposób, to jest poprzez udzielenie poręczenia do 200% wartości nominalnej Obligacji przez spółkę prawa austriackiego Warimpex Finanz und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, wystawienie przez Emitenta weksła własnego in blanco z klauzulą bez protestu, przelew wierzytelności z tytułu pożyczki (lub pożyczek) udzielonych przez Emitenta do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oraz ustanowienie rachunku z blokadą środków do obsługi płatności kuponów (odsetek) od Obligacji;
- f. Obligacje będą emitowane w walucie PLN według standardu ISO 4217;
- g. Obligacje będą miały tożsame terminy spełniania świadczeń pieniężnych, w tym te same dni płatności odsetek oraz dni ostatecznego wykupu.

Uchwała o Programie będąca podstawą do emisji Obligacji serii A stanowi załącznik nr 8.3. do Dokumentu Informacyjnego.

Uchwała Emisyjna stanowi załącznik nr 8.4. do Dokumentu Informacyjnego.

Uchwała ws. ustalenia ostatecznej wielkości emisji Obligacji stanowi załącznik nr 8.5. do Dokumentu Informacyjnego.

Uchwała ws. przydziału Obligacji stanowi załącznik nr 8.6. do Dokumentu Informacyjnego.

V. DANE O EMITENCIE

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerem telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie
Siedziba i adres:	ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NUMER KRS:	0001159780
NIP:	5273155141
REGON:	541108365
LEI:	259400MI81CTA75SFE67
Numer telefonu:	+48 12 410 52 54
Strona internetowa:	www.warimpex-financing.pl
Adres poczty elektronicznej:	daniel.folian@warimpex.com

Źródło: Emitent

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z § 5 Umowy Emitenta, Emitent zawiązany jest na czas nieokreślony.

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

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 6 marca 2025 r. Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001159780.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody żadnego organu.

5.6. Krótki opis historii Emitenta i Grupy

Emitent, będący podmiotem zależnym od Poręczyciela i wchodzącym w skład Grupy Poręczyciela, jest spółką celową, przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji Obligacji i przekazania ich w formie pożyczki SPV, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 6 marca 2025 r.

W związku z faktem, że Emitent jest spółką celową, a Obligacje będą pierwszą emisją obligacji dokonaną przez Emitenta, nie istnieją istotne informacje ogólne dotyczące bezpośrednio Emitenta, które powinny zostać zawarte w niniejszym punkcie. Poniżej przedstawione zostały ogólne informacje dotyczące Grupy Poręczyciela.

1986	Założenie Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (realizacja projektów i inwestycji).
1994	Fuzja Warimpex Handels AG i Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.
2003	Oddanie do użytku Hotelu InterContinental, 5-gwiazdkowego hotelu, oferującego 414 pokoi, apartamentów oraz apartamentów luksusowych, 14 nowoczesnych sal konferencyjnych o łącznej powierzchni 1340 m ² .
2006	Nabycie Erzsébet Offices (Budapeszt), kompleksu dwóch budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu 14 355 m ² .
2007	Wejście na giełdy w Wiedniu i w Warszawie.
2017	Nabycie budynku klasy B, Mogilska 41 Office, oferującego 5 088 m ² powierzchni biurowej do wynajęcia. Sprzedaż 8 hoteli.
2018	Oddanie do użytku biurowca klasy A, Ogrodowa Office, oferującego 24 931 m ² powierzchni biurowej oraz 3 491 m ² powierzchni handlowej.
2019	Nabycie greet Hotel Darmstadt, oferującego 330 komfortowych pokoi i apartamentów, 26 w pełni wyposażonych sal konferencyjnych o łącznej powierzchni 2000 m ² oraz 5000 m ² prywatnego ogrodu. Oddanie do użytku biurowca klasy A, Mogilska 43 Office, oferującego 11 344 m ² powierzchni biurowej do wynajęcia oraz 1 565 m ² powierzchni handlowej do wynajęcia.
2022	Nabycie Red Tower (Łódź), oferującego 12 400 m ² powierzchni netto do wynajęcia (20 pięter).
2023	Oddanie do użytku biurowca klasy A, Mogilska 35 Office, oferującego 10 628 m ² powierzchni biurowej oraz 1 248 m ² powierzchni handlowej do wynajęcia.
2024	Wycofanie z rynku rosyjskiego.

Źródło: Warimpex

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 5.000,00 PLN (pięć tysięcy) i został w pełni opłacony. Kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 50 PLN (pięćdziesiąt) każdy.

Ponadto, zgodnie z Umową Emitenta kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu spółek handlowych, podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 40.000.000 zł (czterdziestu milionów złotych) w terminie do dnia 31.12.2040 r. nie będzie stanowiło zmiany Umowy Emitenta.

Wysokość poszczególnych kapitałów Emitenta została wskazana w poniższej tabeli:

(PLN)	06.03.2025 r. – 31.08.2025 r. (niezbadane)
Kapitał własny ogółem	-86.362,66
Kapitał podstawowy	5.000,00
Zyski zatrzymane	- 91.362,66

Źródło: Emitent

5.8. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego

Według wiedzy Emitenta, aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych lub obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

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

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego żadne instrumenty finansowe Emitenta nie są ani nie były notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem jednostek jego grupy kapitałowej

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiada grupy kapitałowej. Na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego Emitent jest podmiotem, którego wszystkie udziały znajdują się w posiadaniu Poręczyciela (Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu). Emitent jest spółką zależną od Poręczyciela.

Jedyny wspólnik Emitenta jest spółką notowaną równocześnie na Wiener Börse AG - giełdzie w Wiedniu i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

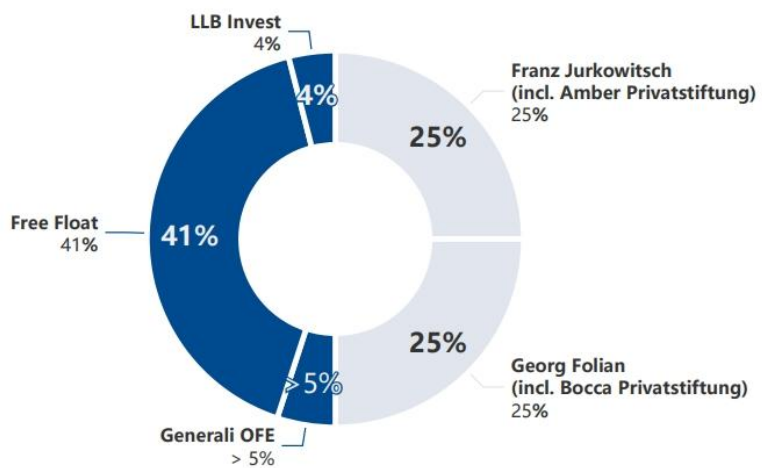
Aktualne informacje dotyczące akcjonariatu jedyne go wspólnika Emitenta znajdują się na stronie internetowej Warimpex pod linkiem:

<https://www.warimpex.com/pl/strefa-inwestora/share-information>

a także na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie pod linkiem:

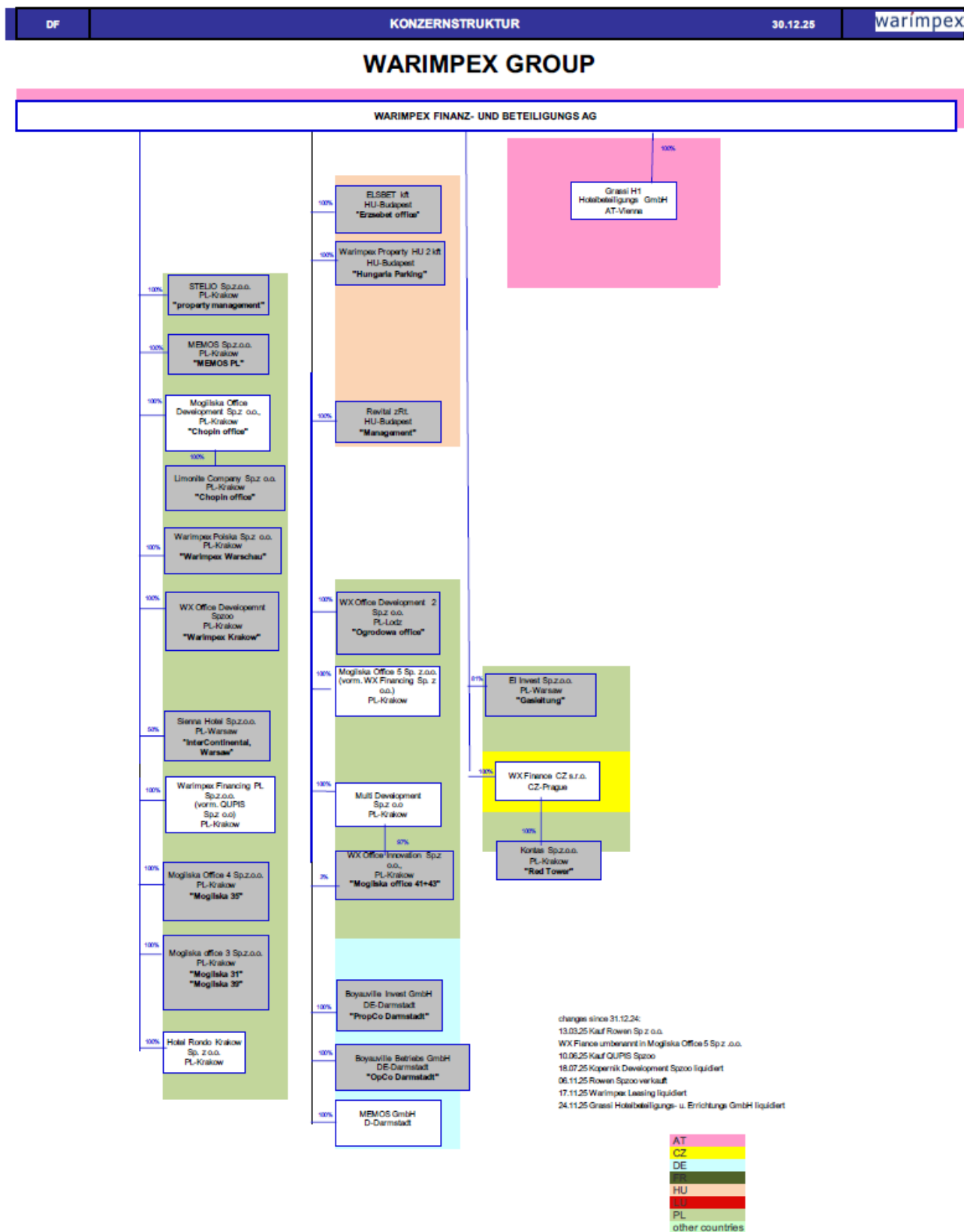
<https://www.gpw.pl/spolka?isin=AT0000827209#shareholdersTab>

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, zgodnie z informacjami podanymi przez Warimpex do wiadomości publicznej (na stronie internetowej), struktura akcjonariatu jedyne go wspólnika Emitenta kształtuje się następująco:



*Źródło: Warimpex

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego struktura Grupy Poręczyciela przedstawia się następująco:



Powyższy Graf przedstawiający strukturę Grupy Poręczyciela stanowi również Załącznik nr 8.15. do Dokumentu Informacyjnego.

Zagraniczne spółki:

1. WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG – Austria

Spółka z siedzibą w Wiedniu została założona w 1959 r. Działa jako deweloper i inwestor nieruchomości, specjalizując się w projektach biurowych i hotelowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Warimpex jest notowana na giełdach w Wiedniu (Wiener Börse) i Warszawie (GPW) od 2007 roku, pod symbolem WXF.

2. Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH i.L. – AT-Wiedeń (nr w rejestrze 74252w)

Spółka z siedzibą w Wiedniu została założona 21 stycznia 1994 r. Firma działa w branży hotelarskiej i deweloperskiej, specjalizująca się w inwestycjach i zarządzaniu nieruchomościami hotelowymi. Zajmuje się głównie budową oraz zarządzaniem hotelami w Austrii i regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Obecnie spółka jest w trakcie likwidacji.

3. Warimpex Leasing GmbH i.L. – AT-Wiedeń (nr w rejestrze 75013p)

Spółka z siedzibą w Wiedniu została założona 21 stycznia 1994 r. Firma działa w branży leasingowej, specjalizując się w usługach leasingu oraz finansowaniu nieruchomości komercyjnych. Obecnie spółka jest w trakcie likwidacji.

4. Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH – AT-Wiedeń (nr w rejestrze 314529v)

Spółka z siedzibą w Wiedniu. Działa w branży hotelarskiej i inwestycyjnej.

5. Boyauville Invest GmbH – DE-Darmstadt ("PropCo Darmstadt") (nr w rejestrze HRB 106292)

Spółka z siedzibą w Darmstadt w Niemczech. Firma specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi, przede wszystkim inwestycjami w biurowce i obiekty przemysłowe.

6. Boyauville Betriebs GmbH – DE-Darmstadt ("OpCo Darmstadt") (nr w rejestrze HRB 113806)

Spółka z siedzibą w Darmstadt w Niemczech. Spółka specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi, przede wszystkim inwestycjami w biurowce i obiekty przemysłowe.

7. MEMOS GmbH – DE-Darmstadt (nr w rejestrze HRB 99643)

Spółka z siedzibą w Darmstadt w Niemczech. MEMOS GmbH specjalizuje się w wynajmie i podnajmie powierzchni biurowych i komercyjnych, w szczególności na potrzeby coworkingu, w tym także świadczy typowe usługi pomocnicze świadczone w tym celu (np. catering, eventy, wsparcie administracyjne).

8. Revital zRt. – HU-Budapeszt ("Management") (nr w rejestrze 01-10-041038)

Spółka z siedzibą w Budapeszcie pełni funkcję zarządzającą w ramach Grupy Poręczyciela. Specjalizuje się w realizacji projektów deweloperskich, zarządzaniu nieruchomościami oraz inwestycjach w sektorze mieszkaniowym i komercyjnym. Jest odpowiedzialna za nadzór operacyjny nad projektami realizowanymi przez Grupę na rynku węgierskim.

9. ELSBET kft – HU-Budapeszt ("Erzsebet office") (nr w rejestrze 01-09-869317)

Spółka z siedzibą w Budapeszcie. Specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi, w tym biurowcami, oraz w realizacji projektów deweloperskich. Głównym przedmiotem działalności jest wynajem i eksploatacja nieruchomości własnych i dzierżawionych. Jest odpowiedzialna za operacyjne nadzorowanie inwestycji i aktywów Grupy w regionie.

10. Warimpex Property HU 2 kft – HU-Budapeszt ("Hungaria Parking") (nr w rejestrze 01-09-902673)

Spółka z siedzibą w Budapeszcie. Specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi w ramach Grupy Poręczyciela. Głównym przedmiotem działalności jest sprzedaż i zakup nieruchomości własnej.

11. WX Finance CZ s.r.o. – CZ-Praga (nr w rejestrze 144 34 580)

Spółka z siedzibą w Pradze została zarejestrowana w dniu 12 kwietnia 2022 r. Specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi, w tym biurami, oraz pełni funkcję zarządzającą w ramach działalności Grupy na rynku czeskim. Spółka ta odpowiada za operacyjne nadzorowanie inwestycji i aktywów Grupy w regionie.

Polskie spółki:

12. El.Invest Sp. z o.o. – PL-Warszawa ("Gasleitung") (KRS nr 0000038384)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 sierpnia 2001 roku. Spółka zarządza prywatną infrastrukturą gazową („Gasleitung”), prowadząc działalność głównie w zakresie dystrybucji gazu ziemnego, obrotu paliwami gazowymi oraz zarządzania siecią przesyłową (PKD 35.22.Z).

13. Kontas Sp. z o.o. – PL-Kraków ("Red Tower") (KRS nr 0000926031)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 października 2021 r. Spółka prowadzi działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami, a także realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektów mieszkalnych i komercyjnych.

14. Hotel Rondo Kraków Sp. z o.o. – PL-Kraków (KRS nr 0000341894)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 19 listopada 2009 r. Spółka zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami, a także prowadzeniem działalności hotelarskiej i usługami związanymi z zakwaterowaniem.

15. Warimpex Polska Sp. z o.o. – PL-Kraków (KRS nr 0000287657)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 14 września 2007 r. Spółka prowadzi działalność w zakresie wynajmu, zarządzania oraz obrotu nieruchomościami, a także realizacji projektów deweloperskich, głównie w sektorze biurowym i hotelowym.

16. WX Office Development Sp. z o.o. – PL-Kraków ("Warimpex Krakow") (KRS nr 0000275720)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 6 marca 2007 r. Głównym przedmiotem działalności spółki jest działalność rachunkowo-księgowa oraz doradztwo podatkowe.

17. Sienna Hotel Sp. z o.o. – PL-Warszawa ("InterContinental, Warsaw") (KRS nr 0000662897)

Spółka z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w KRS w dniu 09 lutego 2017 r. Spółka zarządza hotelem InterContinental w Warszawie, prowadząc działalność hotelarską oraz usługową związaną z zakwaterowaniem.

18. Mogilska Office Development Sp. z o.o. – PL-Kraków ("Chopin office") (KRS nr 0000436987)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 października 2012 r. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

19. WX Office Innovation Sp. z o.o. – PL-Kraków ("Mogilska office 41+43") (KRS nr 0000496274)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 31 stycznia 2014 roku. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Spółka jest właścicielem biurowca Mogilska 43 Office.

20. WX Office Development 2 Sp. z o.o. – PL-Łódź ("Ogródowa office") (KRS nr 0000504498)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 3 kwietnia 2014 r. Spółka zarządza biurowcem Ogrodowa Office (ul. Ogrodowa 8, Łódź), prowadząc działalność związaną głównie z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi oraz powiązane usługi, m.in. budowlane, zakwaterowanie, gastronomię.

21. Limonite Company Sp. z o.o. – PL-Kraków ("Chopin office") (KRS nr 0000527772)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 20 października 2014 r. Spółka działalność związaną z realizacją projektów budowlanych, zakwaterowaniem (hotele), usługami gastronomicznymi, organizacją targów i kongresów oraz usługami finansowymi.

22. Mogilska Office 4 Sp. z o.o. – PL-Kraków ("Mogilska 35") (KRS nr 0000796070)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 22 lipca 2019 r. Spółka zarządza biurowcem Mogilska 35 Office, prowadząc działalność głównie w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także powiązane usługi: zakwaterowanie, gastronomię, obsługę rynku nieruchomości, turystykę i usługi finansowe.

23. Mogilska Office 3 Sp. z o.o. – PL-Kraków (KRS nr 0000795999)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 22 lipca 2019 r. Spółka prowadzi działalność głównie w zakresie realizacji projektów budowlanych oraz powiązane usługi: zakwaterowanie, gastronomię, obsługę rynku nieruchomości, turystykę i usługi finansowe

24. MEMOS Sp. z o.o. – PL-Kraków ("MEMOS PL") (KRS nr 0000804274)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 16 września 2019 r. Spółka zarządza przestrzeniami coworkingowymi i biurami serwisowanymi Mogilska 43 Cowork w Krakowie, Ogrodowa Cowork w Łodzi, Red Tower Cowork w Łodzi, Mogilska 35 Cowork w Krakowie, prowadząc działalność związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami, administracją biurową, usługami finansowymi, doradztwem, reklamą, obsługą rynku nieruchomości i usługami wsparcia biznesowego

25. STELIO Sp. z o.o. – PL-Kraków („property management”) (KRS nr 0000864500)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 15 października 2020 r. Spółka zarządza nieruchomościami na zlecenie i prowadzi działalność związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami, a także usługami związanymi z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni.

26. Mogilska Office 5 Sp. z o.o. (d. WX Financing Sp. z o.o.) – PL-Kraków (KRS nr 0000899141)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 12 maja 2021 r. Spółka prowadzi działalność głównie w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych, a także związaną z robotami budowlanymi w zakresie wznoszenia budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

27. Multi Development Sp. z o.o. – PL-Kraków (KRS nr 0000241846)

Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 września 2005 r. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. Spółka prowadzi działalność również w zakresie obsługi rynku nieruchomości oraz związaną z administracyjną obsługą biura.

5.13. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy: a) emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta, b) emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta, c) emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie tworzy grupy kapitałowej i nie posiada udziałów w innych spółkach.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne między Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Brak jest powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne między Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta

Daniel Folian – Członek Zarządu Emitenta jest jednocześnie Zastępcą Prezesa Zarządu jedynego wspólnika Emitenta tj. Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu.

Alexander Jurkowitsch – Członek Zarządu Emitenta jest jednocześnie Członkiem Zarządu jedynego wspólnika Emitenta tj. Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne między Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi wspólnikami.

5.14. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Najważniejsze informacje o Emitencie i Grupie

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent. Grupa realizuje projekty głównie w obszarze nieruchomości biurowych i hotelowych, którymi zarządza samodzielnie do chwili, w której w wyniku sprzedaży możliwe jest uzyskanie najwyższej wartości dodanej. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i optymalizacja operacyjna obiektów komercyjnych, takich jak biurowce i hotele. Grupa działa jako deweloper we wszystkich fazach projektów, które realizuje samodzielnie lub jako partner joint venture.

Większość obiektów realizowanych przez spółki Grupy to biurowce i hotele zlokalizowane w Polsce, na Węgrzech i Niemczech. Zarządzanie majątkiem jest prowadzone przez spółki zależne Grupy, natomiast zarządzanie hotelami powierzane jest profesjonalnym firmom partnerskim.

Emitent koncentruje swoją działalność na pozyskaniu finansowania i przekazaniu środków w formie pożyczki spółce z Grupy – SPV, które zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją projektu mieszkaniowego Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup działki i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Przedmiot działalności Grupy i jej strategia

W ramach prowadzonej działalności Grupa ma zamiar koncentrować się w najbliższych latach na działalności deweloperskiej i planuje uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne.

Nowe projekty, na których koncentruje się aktualnie Grupa skupiają się na budownictwie wielofunkcyjnym. W planach jest realizacja w Krakowie budynków łączących wiele zastosowań tzn. funkcje mieszkalne, usługowe i biurowe. Głównymi rynkami na jakich Grupa prowadzi działalność to Łódź, Kraków i Budapeszt. Ponadto, Grupa opiera się na długoletniej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group, Kempinski czy Accor.

W dalszym ciągu działalność operacyjna Grupy koncentruje się na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę, aby w odpowiednim momencie możliwe było rozpoczęcie budowy.

Na koniec 2024 Grupa była właścicielem sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 85.000 m² w Polsce i na Węgrzech oraz dwóch hoteli (w tym jednego w dzierżawie) z łączną liczbą 744 pokoi w Polsce i w Niemczech.

Inwestycje Grupy

Poniżej przedstawiono opis istotnych inwestycji Grupy, które są w toku lub w stosunku do których podjęto już wiążące zobowiązania, wraz z przewidywanym źródłem środków finansowych.

Red Tower w Łodzi

Pod koniec czerwca 2022 r. spółka Grupy nabyła budynek Red Tower w Łodzi. Prace remontowe rozpoczęto w roku obrotowym 2022 i są one na bieżąco kontynuowane. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście. Budynek o wysokości 80 metrów oferuje rozległy widok na panoramę miasta. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006- 2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy ponad 12 400 m², dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m² i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre doświetlenie wszystkich stanowisk do pracy.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego biurowiec jest wynajęty w ok. 69%.



Ogródowa Office w Łodzi

W 2018 r. otwarty został obiekt Ogródowa Office w Łodzi. Jest to nowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Biurowiec Ogródowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i według technicznych kryteriów kwalifikacji spełnił wymogi unijnego Rozporządzenia ws. Systematyki.

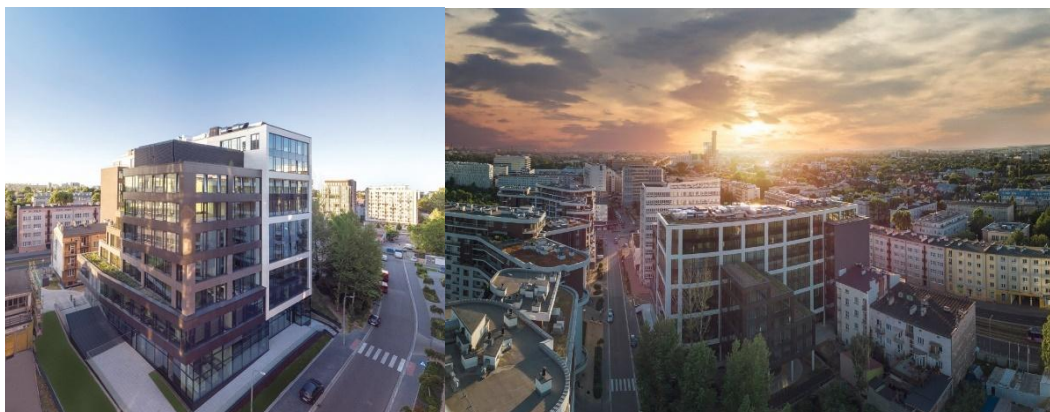
Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego biurowiec jest wynajęty w ok. 81%.



Mogilska 43 Office w Krakowie

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Mogilska 43 Office jest nowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m² powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 203 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnie i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM In-Use z oceną „excellent”. Według technicznych kryteriów kwalifikacji spełnił wymogi Rozporządzenia ws. Systematyki.

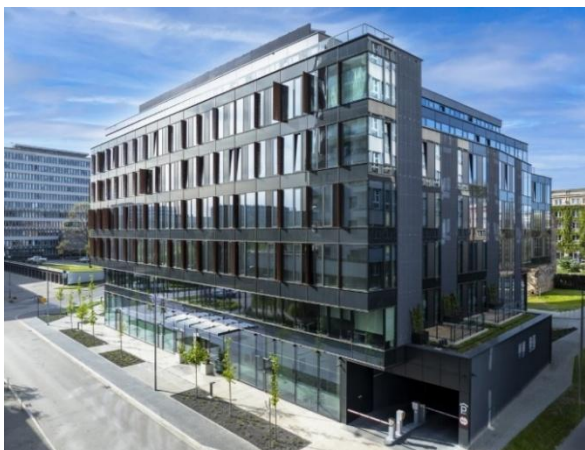
Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego biurowiec jest wynajęty w 100 %.



Mogilska 35 Office w Krakowie

W listopadzie 2023 r. nastąpiło otwarcie obiektu Mogilska 35 Office, biurowca o powierzchni ok. 11 900 m². W 2024 r. budynek otrzymał certyfikat BREEAM In-Use „Excellent”. Z uwagi na uwzględnione w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona również sklasyfikowana jako zgodna z Rozporządzeniem ws. Systematyki.

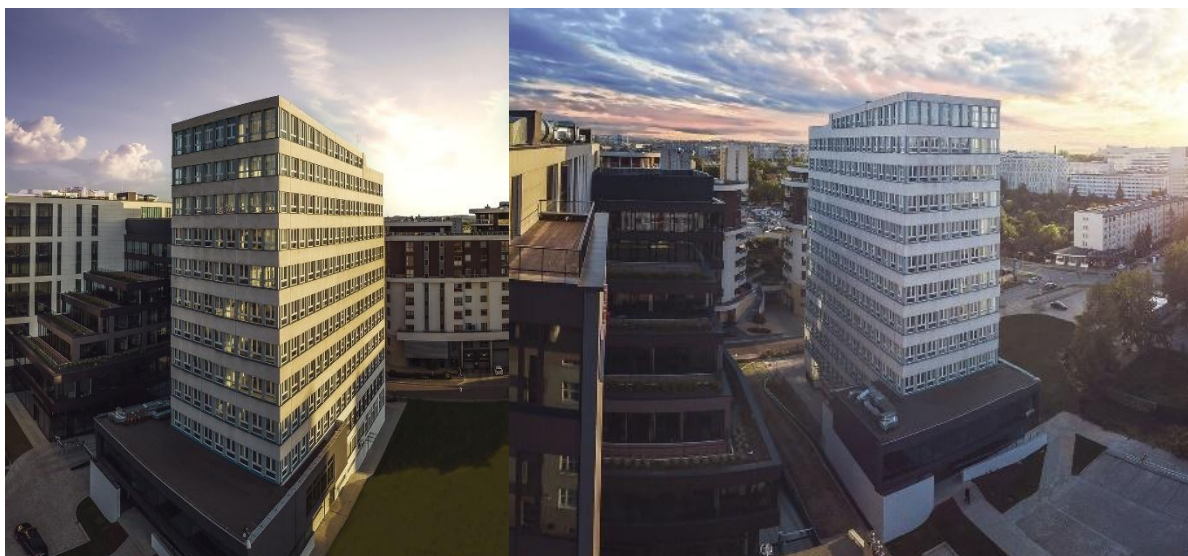
Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego biurowiec jest wynajęty w 100 %.



Mogilska 41 Office w Krakowie

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie - Mogilska 41 Office o powierzchni ok. 5 100 m², który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego biurowiec jest wynajęty w 100 %.



Hotel InterContinental w Warszawie

Od końca grudnia 2012 roku spółka Grupy jest dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental.



Biurowiec Erzsébet w Budapeszcie

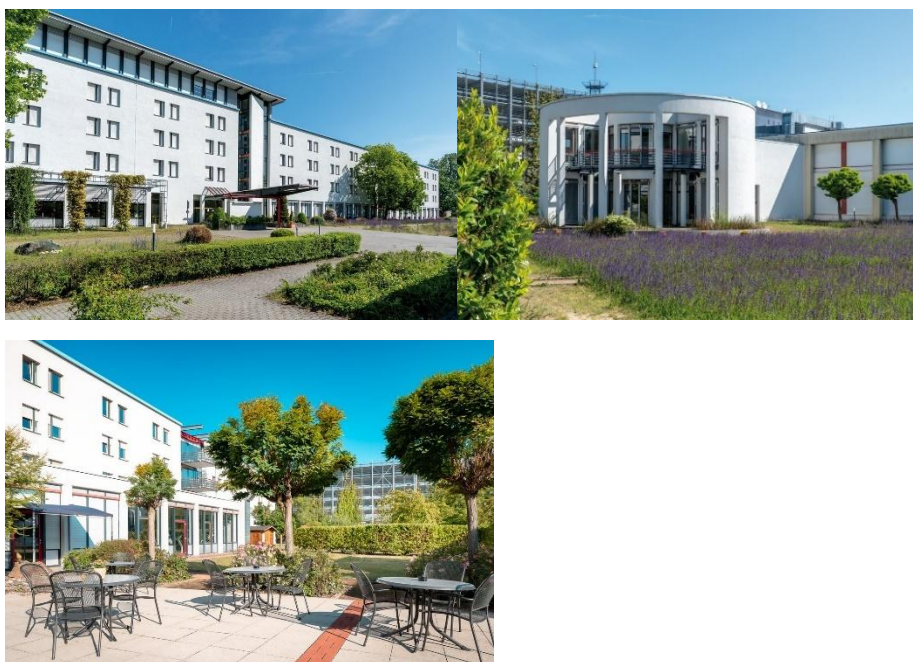
W Budapeszcie spółka Grupy posiada biurowiec Erzsébet o powierzchni użytkowej ok. 14 400 m². W biurowcu Erzsébet Office na dzień 31 grudnia 2024 r. wynajęte było 96% powierzchni; w tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.



Hotel w Darmstadt

W kwietniu 2019 r. spółka Grupy zakupiła hotel w Darmstadt i otworzyła go później ponownie pod nazwą „greet hotel”. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią i generalnym remoncie hotel ponownie przyjmuje więcej gości. Z ofertą łącznie 330 pokoi hotelowych i przeznaczonych na pobyt długoterminowy (long stay) i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawowej oraz ok. 1 000 m² powierzchni biurowej także na wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu (bez pokoi przeznaczonych na pobyt długoterminowy – long stay) w okresie sprawozdawczym za rok 2024 wyniosło 57% (1-12 2023: 49%). Średnia cena pokoju wzrosła w 2024 w porównaniu z rokiem poprzednim o 3%.

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwowany pod kolejne projekty wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez miasto Darmstadt we wrześniu 2023 roku. Prace nad projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca (West Yard 29 ok. 12 500 m²) są już mocno zaawansowane.



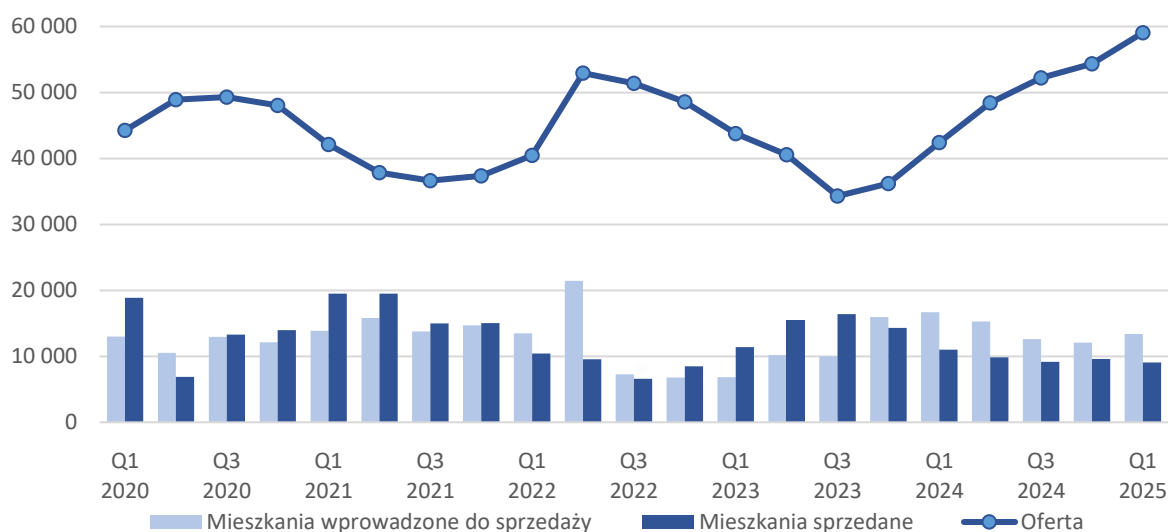
Otoczenie rynkowe

Rynek mieszkaniowy

W I kwartale 2025 roku na sześciu największych rynkach sprzedano 9 066 mieszkań, co stanowi spadek o 17,8% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

Według raportu NBP w I kw. 2025 roku oddano do użytkowania nieco ponad 46 tys. mieszkań, co stanowiło spadek o 2,2 tys. względem I kw. 2024 roku. Mieszkania na sprzedaż i wynajem stanowiły 60%, a indywidualne 37% oddanych lokali mieszkalnych. Obecnie w całej Polsce obserwowane jest ograniczenie liczby wniosków o nowe pozwolenia na budowę mieszkań, które w I kw. 2025 roku wyniosły 61,9 tys. mieszkań, czyli o 8,1 tys. mniej niż w I kw. 2024 roku. Z uwagi na relatywnie niską sprzedaż lokali mieszkalnych, w dużych miastach zauważalny jest wzrost zainteresowania deweloperów budowaniem mieszkań w formule najmu instytucjonalnego (PRS).

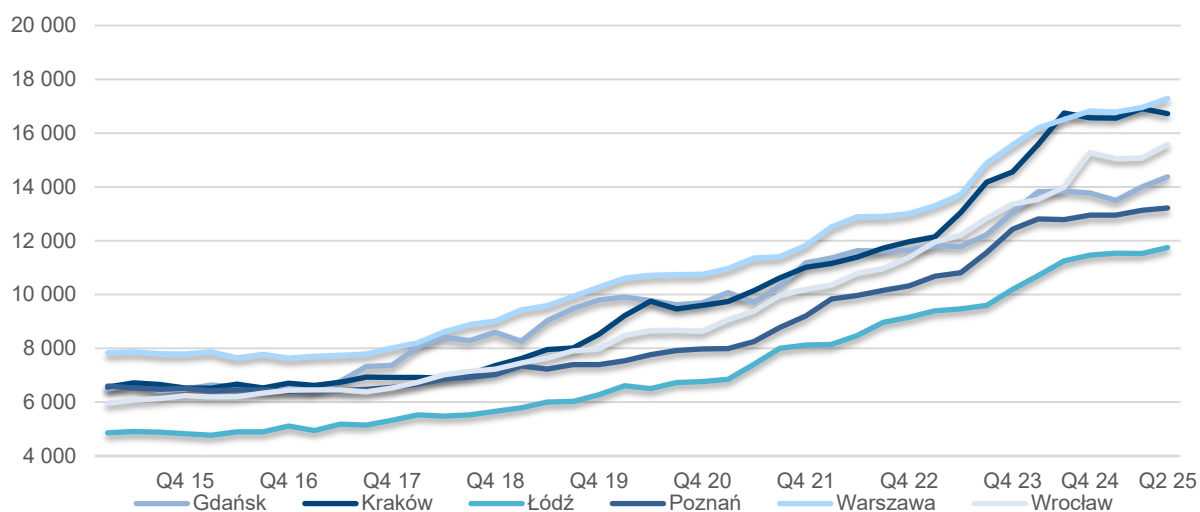
Kwartalną relację popytu i podaży przedstawiono na poniższym wykresie:



(dane zagregowane dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)

Źródło: Raport „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2025 r.”, NBP, czerwiec 2025 r.

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym (zł/m²)



Źródło: Raport „Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – II kw. 2025) (.xlsx)”, NBP, wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r.

W II kw. 2025 r. w dalszym ciągu obserwowana jest stabilizacja cen na rynku mieszkań, a w przypadku cen transakcyjnych odnotowano także ujemne dynamiki, szczególnie po uwzględnieniu inflacji (w ujęciu realnym).

Od końca 2014 roku ceny ofertowe nieruchomości na rynku pierwotnym w największych miastach wzrosły ponad dwukrotnie, a najwyższy wzrost cen nastąpił w Szczecinie (+167%), Krakowie (+158%), Wrocławiu (+156%) i Zielonej Górze (+152%).

W Krakowie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym wykazywały tendencję wzrostową w ciągu ostatnich 12 miesięcy (Q2 2024 – Q2 2025). Wzrost cen w ciągu ostatnich 12 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku wyniósł 1,6%.

Według danych NBP, na koniec II kwartału 2025 roku w Krakowie średnia cena transakcyjna osiągnęła średnią wartość 15,7 tys. PLN za m².

Rynek biurowy

Na koniec II kwartału 2025 roku na największych rynkach nieruchomości biurowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) dostępnych było 13,1 mln m² powierzchni. W pierwszym półroczu 2025 roku nowo oddane do użytkowania powierzchnie osiągnęły łącznie jedynie 88 tys. m² (-30% r/r), głównie w wyniku oddania budynków w Warszawie - The Bridge (47 tys. m² – Ghelamco) i Office House (27,8 tys. m² – Echo Investment) oraz w Poznaniu (Dom Medialny Św. Wojciech – 2,4 tys. m²).

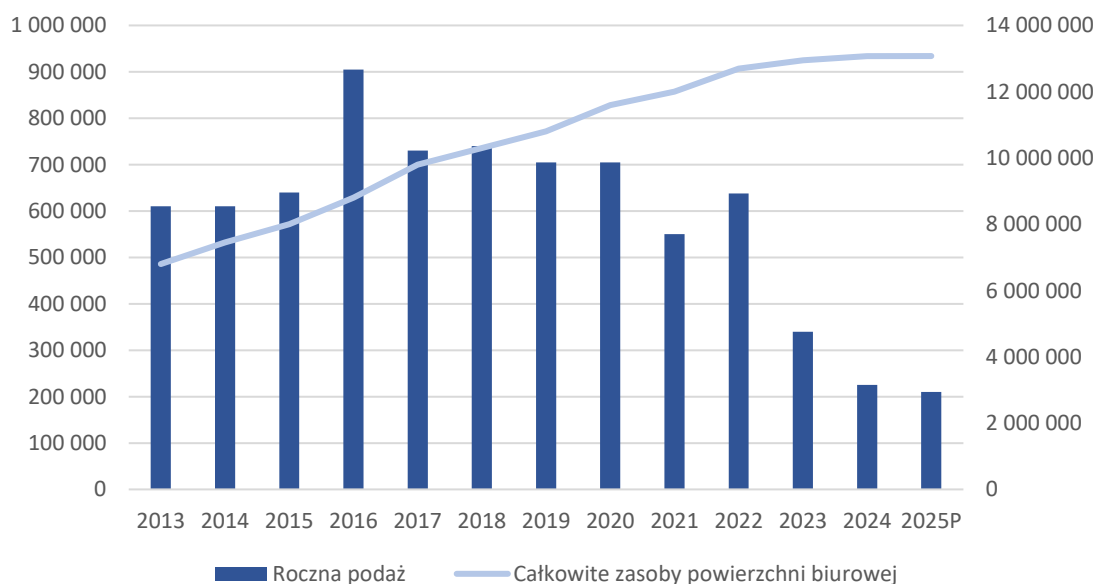
W ostatnich trzech latach zauważalny jest widoczny spadek podaży nowej powierzchni biurowej. Według obliczeń Cushman & Wakefield obecnie w Warszawie w budowie jest ok. 135 tys. m² powierzchni. Dla porównania, przed wybuchem pandemii COVID-19, w 2020 roku poziom ten wynosił 750 tys. m². Główną przyczyną ograniczonej liczby nowych projektów pozostają utrzymujące się wysokie koszty realizacji inwestycji oraz osłabiona koniunktura na rynku najmu nieruchomości biurowych w porównaniu do okresu sprzed pandemii.

Zgodnie z szacunkami firmy Cushman & Wakefield, w 2025 roku polski rynek nieruchomości biurowych powiększy się o około 210 tys. m². Prognozy na 2026 rok wskazują na jeszcze niższy wzrost, wynoszący ok. 100 tys. m², natomiast po 2026 roku możliwe jest ożywienie w zakresie realizacji nowych inwestycji biurowych.

Średni wskaźnik pustostanów w segmencie nieruchomości biurowych na koniec II kwartału 2025 roku wyniósł 14,2%, co oznacza wzrost o 0,1 p.p. względem końca poprzedniego kwartału oraz spadek o 0,2 p.p. względem czerwca 2024 roku.

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield, w II kwartale 2025 roku aktywność najemców na rynkach regionalnych wyniosła blisko 387 tys. m², co stanowi wzrost o 37% w porównaniu do roku pierwszego półrocza 2024 roku. Istotny wpływ na osiągnięty wynik miał przede wszystkim wysoki poziom popytu w Krakowie.

Roczna podaż oraz zasoby powierzchni biurowej



Źródło: Raport Cushman & Wakefield „Marketbeat Polska. Rynek biurowy II kw. 2025”

5.15. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Emitent bezpośrednio nie prowadzi istotnych inwestycji poza udzieleniem finansowania spółce SPV w formie pożyczki (lub pożyczek) udzielanej przez Emitenta jako pożyczkodawcy na rzecz SPV jako pożyczkobiorcy („Pożyczka Emisyjna”), które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z Inwestycją Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane w przygotowaniu Inwestycji).

Emitent, do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego udzielił finansowania w łącznej wysokości 19.300.000,00 PLN (dziewiętnaście milionów trzysta tysięcy złotych) SPV na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z Inwestycją Mogilska 31.

Obecnie trwają przygotowania do realizacji następujących projektów deweloperskich Grupy Poręczyciela:

Inwestycja Mogilska 31, Kraków;



Harmonogram:

Uzyskanie PNB, początek sprzedaży:	III kw. 2025
Rozpoczęcie prac budowlanych:	IV kw. 2025
Planowane pozwolenie na użytkowanie:	I kw. 2028
Sprzedaż mieszkań:	III kw. 2025 – II kw. 2028

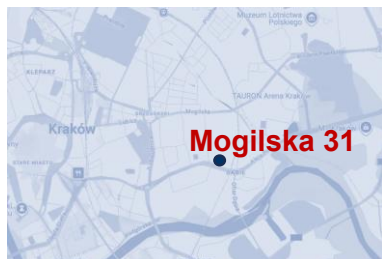
W październiku 2025 r. na mocy prawomocnej decyzji wydane zostało pozwolenie na budowę dla projektu mieszkaniowego Mogilska 31.

Powierzchnie:

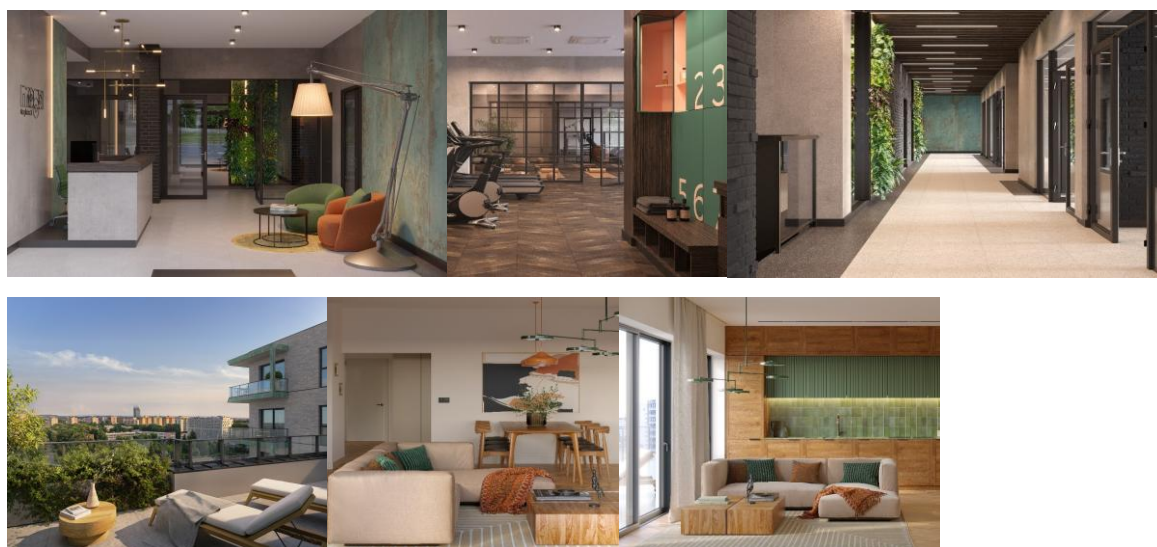
	liczba	powierzchnia
Mieszkania	146	7.471 m ²
Usługi	5	566 m ²
Powierzchnia całkowita	-	8.037 m ²
Miejsca parkingowe	212	-

Lokalizacja:

- centralna część Krakowa, w bezpośrednim sąsiedztwie kluczowych punktów biznesowych, usługowych i akademickich,
- 500 m od Ronda Mogilskiego,
- 1,5 km od Dworca Głównego,
- Mnogość linii tramwajowych i autobusowych, szybkie połączenie ze wszystkimi dzielnicami miasta.



Inwestycja Mogilska 31 - wizualizacje



Mogilska 39, Kraków;

Budynek biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 20 600 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę);



West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 12 500 m² (w fazie projektowania, zatwierdzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego)



5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym

Według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wszczęto wobec niego żadnego postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub likwidacyjnego. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie ma podstaw do wszczęcia takich postępowowań.

5.17. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wszczęto wobec niego żadnego postępowania ugodowego, arbitrażowego lub egzekucyjnego, którego wynik ma lub mógłby mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie ma podstaw do wszczęcia takich postępowowań.

5.18. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mają lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.19. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Według stanu na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent posiada zobowiązania w wysokości 127.881,00 PLN z tytułu pożyczki zaciągniętej od Poręczyciela na pokrycie podstawowych kosztów działalności Emitenta.

5.20. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

5.21. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniami finansowymi, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.22. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do Dokumentu Informacyjnego

W ocenie Emitenta, po sporządzeniu danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta.

5.23. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

5.23.1. Zarząd Emitenta

Zgodnie z art. 201 § 2 KSH „Zarząd składa się z jednego albo większego liczby członków”.

Zgodnie z § 12.1. Umowy Spółki członkowie zarządu powoływani są przez Zgromadzenie Wspólników. Zgodnie z art. 201 § 4 KSH „Członek zarządu odwoływany jest uchwałą wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej”. Umowa Spółki nie stanowi inaczej.

Zgodnie z § 12.3. Umowy Spółki członkowie zarządu powoływani są na czas nieokreślony. Art. 202 § 1 i § 2 KSH nie znajduje zastosowania. Członkowie zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.

Skład Zarządu

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat członków Zarządu, piastowaną funkcję, datę objęcia funkcji oraz datę upływu obecnej kadencji członka Zarządu.

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji*
Daniel Folian	Członek Zarządu	10 czerwca 2025 r.	czas nieokreślony
Łukasz Adamczak	Członek Zarządu	10 czerwca 2025 r.	czas nieokreślony
Alexander Jurkowsch	Członek Zarządu	10 czerwca 2025 r.	czas nieokreślony

* Źródło: Emitent

Daniel Folian

Daniel Folian posiada wykształcenie wyższe. W 2005 roku ukończył studia zarządzanie i administracja biznesowa na Uniwersytecie w Wiedniu (WU -Wirtschaftsuniversität Wien). W 2008 roku uzyskał tytuł doktora z księgowości na Uniwersytecie w Wiedniu (WU -Wirtschaftsuniversität Wien).

Daniel Folian doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) w latach 2001-2002 jako księgowy w spółce Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG; (ii) w latach 2003-2004 jako Controller w grupie kapitałowej OBI Group Holding; (iii) w latach 2004–2006 jako Associate w PwC w Wiedniu; (iv) w latach 2006–2017 jako Head of Investor Relations w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG; (v) w latach 2010–2015 jako Członek Rady Nadzorczej Vienna House; (vi) od 2018 roku jako Chief Financial Officer w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG; (vii) od 2021 r. jako Członek Zarządu Mogilska Office 5 sp. z o.o.; (viii) od 10 czerwca 2025 r. jako Członek Zarządu WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o.

Daniel Folian:

- nie został w okresie ostatnich 5 lat skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego;
- nie otrzymał w okresie ostatnich 5 lat zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego;
- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub osoby zarządzającej w podmiotach, które w okresie sprawowania przez niego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji;
- nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej, ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej;
- nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS.

Łukasz Adamczak

Łukasz Adamczak posiada wykształcenie średnie.

Swoje doświadczenie zawodowe zdobywał:

(i) w latach 2004–2010 jako Projekt Manager w Vienna International Hotelmanagement AG; (ii) od 2010 jako Asset Manager i Project Manager, a od 2014 jako prokurent w spółce Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG; (iii) w latach 2003–2010 jako pełnomocnik oddziału Vienna International Hotelmanagement Aktiengesellschaft Spółka Akcyjna Oddział w Polsce; (iv) w latach 2011–2013 jako Członek Zarządu spółki CHOPIN sp. z o.o.; (v) w latach 2011–2017 jako Członek Zarządu – Dyrektor Finansowy w spółce UBX Katowice sp. z o.o.; (vi) w latach 2011–2017 jako Dyrektor Techniczny w spółce UBX Kraków sp. z o.o.; (vii) w latach 2013–2017 jako Członek Zarządu spółki WX Kraków sp. z o.o. w likwidacji, a następnie jako jej Likwidator; (viii) od 2013 roku jako Członek Zarządu spółki Warimpex Polska sp. z o.o.; (ix) od 2013 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office Development sp. z o.o.; (x) od 2013 roku jako Członek Zarządu spółki HOTEL RONDO KRAKÓW sp. z o.o.; (xi) od 2014 roku jako Członek Zarządu spółki WX Office Development 2 sp. z o.o.; (xii) od 2014 roku jako Członek Zarządu spółki WX Office Innovation sp. z o.o.; (xiii) w latach 2015–2017 jako Prezes Zarządu, a następnie Członek Zarządu spółki WX Office Development sp. z o.o.; (xiv) od 2015 roku jako Członek Zarządu spółki Limonite Company sp. z o.o.; (xv) w latach 2015–2017 jako Członek Zarządu spółki Andels Łódź sp. z o.o.; (xvi) w latach 2016–2017 jako Członek Zarządu spółki Amber Baltic sp. z o.o.; (xvii) w latach 2016–2017 jako Członek Zarządu – Dyrektor Finansowy spółki Hotel Management Angelo Katowice sp. z o.o.; (xviii) od 2020 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o.; (xix) od 2020 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office 4 sp. z o.o.; (xx) od 2020 roku jako Członek Zarządu spółki Memos sp. z o.o.; (xxi) od 2021 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office 5 sp. z o.o.; (xxii) od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Stelio sp. z o.o.; (xxiii) od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Kontas sp. z o.o.; (xxiv) w latach 2013–2022 jako prokurent, w latach 2022–2024 jako Członek Zarządu, a następnie od 2024 roku jako Likwidator spółki Kopernik Development sp. z o.o. w likwidacji; (xxv) w latach 2014–2022 jako prokurent, następnie od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Multi Development sp. z o.o.; (xxvi) od 10 czerwca 2025 roku jako Członek Zarządu spółki WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o.

Łukasz Adamczak:

- nie został w okresie ostatnich 5 lat skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego;

- nie otrzymał w okresie ostatnich 5 lat zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego;
- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub osoby zarządzającej w podmiotach, które w okresie sprawowania przez niego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji poza:
 - *Kopernik Development sp. z o.o. w likwidacji (KRS: 0000113780, likwidacja zakończona, podmiot został wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców w dniu 16 lipca 2025 r.) – pełnił funkcję likwidatora;*
- nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej, ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej;
- nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS.

Alexander Jurkowitsch

Alexander Jurkowitsch posiada wykształcenie wyższe. W 1997 roku ukończył studia z zakresu administracji biznesowej na Uniwersytecie Ekonomicznym w Wiedniu (WU -Wirtschaftsuniversität Wien). W 2003 roku uzyskał tytuł doktora handlu zagranicznego na Uniwersytecie Ekonomicznym w Wiedniu (WU -Wirtschaftsuniversität Wien).

Alexander Jurkowitsch doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) od 2013 roku jako Członek Zarządu spółki Hotel Rondo Kraków sp. z o.o., (ii) od 2013 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office Development sp. z o.o., (iii) od 2015 roku jako Członek Zarządu spółki WX Office Development 2 sp. z o.o., (iv) od 2015 roku jako Członek Zarządu spółki Limonite Company sp. z o.o., (v) od 2017 roku jako Członek Zarządu spółki WX Office Innovation sp. z o.o., (vi) od 2017 roku jako Członek Zarządu spółki WX Office Development sp. z o.o., (vii) od 2020 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o., (viii) od 2020 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office 4 sp. z o.o., (ix) od 2020 roku jako Członek Zarządu spółki Memos sp. z o.o., (x) od 2021 roku jako Członek Zarządu spółki Mogilska Office 5 sp. z o.o., (xi) od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Kontas sp. z o.o., (xii) w latach 2022-2024 jako Członek Zarządu spółki Kopernik Development sp. z o.o., (xiii) od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Multi Development sp. z o.o., (xiv) od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Stelio sp. z o.o., (xv) od 2022 roku jako Członek Zarządu spółki Warimpex Polska sp. z o.o., (xvi) od 2025 roku jako Członek Zarządu spółki WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o.

Alexander Jurkowitsch:

- nie został w okresie ostatnich 5 lat skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego;
- nie otrzymał w okresie ostatnich 5 lat zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego;
- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub osoby zarządzającej w podmiotach, które w okresie sprawowania przez niego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji poza:
 - *Kopernik Development sp. z o.o. w likwidacji (KRS: 0000113780, likwidacja zakończona, podmiot został wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców w dniu 16 lipca 2025 r.);*
- nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej, ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej;

- nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS.

Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 (trzech) lat członkowie Zarządu: (i) byli członkami organów zarządzających lub nadzorczych albo (ii) byli współnikami:

Imię i nazwisko	Podmiot	Pełniona funkcja	Czy funkcja nadal jest pełniona
Daniel Folian	Mogilska Office 5 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Sienna Hotel sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
Łukasz Adamczak	Multi Development sp. z o.o.	Członek zarządu	Tak
	Stelio sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Kontas sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office 5 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Memos sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office 3 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office 4 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	WX Office Development sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Limonite Company sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	WX Office Development 2 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	WX Office Innovation sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office Development sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Warimpex Polska sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Hotel Rondo Kraków sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Kopernik Development sp. z o.o. w likwidacji	Członek zarządu	nie
Alexander Jurkowitsch	Kopernik Development sp. z o.o. w likwidacji	Członek zarządu	nie
	Warimpex Polska sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Multi Development sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Stelio sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Kontas sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office 5 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Memos sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office 3 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office 4 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	WX Office Development sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	WX Office Innovation sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	WX Office Development 2 sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Limonite Company sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Mogilska Office Development sp. z o.o.	Członek zarządu	tak
	Hotel Rondo Kraków sp. z o.o.	Członek zarządu	tak

Źródło: Emitent

W Spółce nie powołano Rady Nadzorczej.

5.24. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Informacyjnego, zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta, struktura udziałów Emitenta przedstawiała się następująco:

Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość udziałów	Łączny udział w kapitale	Łączny udział głosów na ZW
WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG	100	5.000 PLN	100%	100%

Źródło: Emitent

VI. DANE O PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM PORĘCZENIA

6.1.

Podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (odpowiednik polskiej spółki akcyjnej) z siedzibą w Wiedniu. Poręczyciel jest spółką notowaną na Wiener Börse AG - giełdzie w Wiedniu oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Informacje regulowane publikowane przez Poręczyciela zgodnie z obowiązkami w zakresie bieżącego ujawniania informacji są dostępne na stronie internetowej Poręczyciela pod adresem:

<https://www.warimpex.com/pl/strefa-inwestora/share-information>

oraz:

<https://www.wienerborse.at/aktien-standard-market/warimpex-finanz-und-bet-ag-AT0000827209/>

<https://www.gpw.pl/company-factsheet?isin=AT0000827209>

6.2.

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami stanowi Załącznik nr 8.8. do Dokumentu Informacyjnego.
Kopia Umowy Poręczenia stanowi Załącznik nr 8.9. do Dokumentu Informacyjnego.

VII. INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH

7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za 2024 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za 2024 rok tj. za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Poręczyciela oraz zbadane przez biegłego rewidenta wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Poręczyciela, zostało przekazane do publicznej wiadomości i dostępne jest na stronie internetowej Poręczyciela:

https://www.warimpex.com/media/pdf/polish/financial-reports/2022-26/wx_Bericht24_Polnisch_Final.pdf

Skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za 6 miesięcy od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzenie zgodnie z przepisami obowiązującymi Poręczyciela jest dostępne na stronie internetowej Poręczyciela:

https://www.warimpex.com/media/pdf/polish/financial-reports/2022-26/wx_Bericht02_25_PL_Final.pdf

Skrócone skonsolidowane niezbadane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2025 r.

https://www.warimpex.com/media/pdf/polish/financial-reports/2022-26/wx_Bericht03_25_PL_Final.pdf

VIII. ZAŁĄCZNIKI

- 8.1. Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta**
- 8.2. Aktualny tekst jednolity Umowy Emitenta**
- 8.3. Uchwała o Programie**
- 8.4. Uchwała Emisyjna**
- 8.5. Uchwała ws. ustalenia ostatecznej wielkości emisji Obligacji**
- 8.6. Uchwała ws. przydziału Obligacji**
- 8.7. Warunki Emisji Obligacji**
- 8.8. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**
- 8.9. Umowa Poręczenia**
- 8.10. Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji**
- 8.11. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową**
- 8.12. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z Weksla Własnego**
- 8.13. Wykaz dokumentów włączonych do Dokumentu Informacyjnego przez odniesienie**
- 8.14. Definicje i objaśnienia skrótów**
- 8.15. Graf przedstawiający strukturę Grupy Poręczyciela**

ZAŁĄCZNIK 8.1.

Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 22.01.2026 godz. 13:45:54
Numer KRS: 0001159780

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		06.03.2025		
Ostatni wpis	Numer wpisu	7	Data dokonania wpisu	29.08.2025
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/27177/25/683		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 541108365, NIP: 5273155141
3.Firma, pod którą spółka działa	WARIMPEX FINANCING PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. MOGILSKA, nr 35, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 31-545, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-38489-92425-EAVIF-15

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	04.03.2025
	2	10.06.2025R. REPERTORIUM A NR 987/2025 NOTARIUSZ JADWIGA ZACHARZEWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA UMOWY SPÓŁKI POPRZECZ UCHWALENIE NOWEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI
	3	10.07.2025R. REPERTORIUM A NR 1358/2025 NOTARIUSZ JADWIGA ZACHARZEWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PARAGRAFU 2 UMOWY

Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5.000 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	5 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu
--

1.	Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.	Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	FOLIAN
	2.Imiona	DANIEL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80030822436, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ADAMCZAK
	2.Imiona	ŁUKASZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	75031700238, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	JURKOWITSCH
	2.Imiona	ALEXANDER
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	73072219296, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w	NIE

czynnościach?	
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 2, , DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH I SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
	2	64, 3, , DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZY I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH
	3	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZY EMERYTALNYCH
	4	66, 1, , DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZY EMERYTALNYCH
	5	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	6	69, 20, A, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA
	7	70, , , DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL (HEAD OFFICES) ORAZ DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	8	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2025
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 22.01.2026

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

ZAŁĄCZNIK 8.2.

Aktualny tekst jednolity Umowy Emitenta

*Kancelaria Notarialna
Jadwiga Zacharzewska
Notariusz*

*00-052 Warszawa, ul. Świętokrzyska nr 18
tel. 22 826 78 90, 22 826 77 98,
fax 22 826 77 54, tel/fax 22 826 78-89
e-mail: zacharzewska@notariusze.waw.pl*

WYPIS

Repertorium A Nr 1358/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego (10.07.2025) roku Jadwiga Zacharzewska, notariusz w Warszawie, prowadząca Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej numer 18, sporządziła protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: **QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie**, pod adresem: ulica Mogilska numer 35, 31-545 Kraków, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001159780, stosownie do okazanego wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ems.ms.gov.pl>, w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 979), posiadającej moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację, nie wymagającej podpisu i pieczęci, według stanu na dzień 10 czerwca 2025 roku.-----

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbyło się w dniu 10.07.2025 (dziesiątego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego) roku w Kancelarii Notarialnej

Jadwiga Zacharzewska, Notariusz w Warszawie, w Warszawie przy ulicy
Świętokrzyskiej numer 18.-----

PROTOKÓŁ

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzyła
Pani Renata Juszczak oświadczając, że w Kancelarii Notarialnej
Jadwigi Zacharzewskiej, notariusza w Warszawie, w Warszawie przy ulicy
Świętokrzyskiej numer 18, w dniu 10 lipca 2025 roku odbywa się Nadzwyczajne
Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: QUPIS spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, zwanej dalej też „Spółką”, z następującym
porządkiem obrad: -----

1. Otwarcie Zgromadzenia Wspólników.-----
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Wspólników i jego zdolności
do podejmowania uchwał. -----
3. Przyjęcie porządku obrad.-----
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 2 aktu założycielskiego spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością.-----
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
6. Zamknięcie Zgromadzenia Wspólników.-----

Przewodniczenie Zgromadzeniu Wspólników objęła Pani Renata Juszczak,
która po podpisaniu listy obecności oświadczyła, że:-----

- działa, jako pełnomocnik w imieniu spółki pod firmą:
Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, pod
adresem: 1210 Wiedeń, Floridorsdorfer Hauptstrasse 1, Republika Austrii, wpisanej
do Rejestru Handlowego Republiki Austrii prowadzonego przez Sąd Handlowy

w Wiedniu pod numerem FN 78485w, będącej jedynym Wspólnikiem Spółki posiadającym 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej po 50,- zł (pięćdziesiąt złotych) każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000,- zł (pięć tysięcy złotych),-----

- Warimpex Finanz - und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu w dniu 4 czerwca 2025 roku udzieliła jej pełnomocnictwa do reprezentacji na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki, które zostało sporządzone zgodnie z art. 243 § 2 Kodeksu spółek handlowych i nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło zaś Ona nie jest pracownikiem ani członkiem Zarządu Spółki,-----
- nie zgłasza w imieniu swojego mocodawcy sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia Wspólników ani co do porządku obrad,-----
- zgodnie z § 15 ust. 3 aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Zgromadzenie Wspólników może odbyć się w Warszawie.----

Przewodnicząca Zgromadzenia Wspólników oświadczyła, że Zgromadzenie Wspólników pomimo, iż odbywa się bez formalnego zwołania, zgodnie z art. 240 Kodeksu spółek handlowych, jest zdolne do podejmowania uchwał.-----

Następnie Pani Renata Juszczak w imieniu spółki Warimpex Finanz - und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników, podjęła następujące uchwały:-----

Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 10 lipca 2025 roku
w sprawie przyjęcia porządku obrad

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przyjmuje następujący porządek obrad:-----

1. Otwarcie Zgromadzenia Wspólników. -----
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Wspólników i jego zdolności do podejmowania uchwał.-----
3. Przyjęcie porządku obrad.-----
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 2 aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
6. Zamknięcie Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.-----

Uchwała nr 2

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 10 lipca 2025 roku
w sprawie zmiany aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zmienia akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością uchwalony w dniu 10 czerwca 2025 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zaprotokołowaną w tym samym dniu przez Jadwigę Zacharzewską, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 987/2025, w ten sposób, że w § 2 wykreśla się całą jego dotychczasową treść i w jego miejsce wpisuje się nową treść w następującym brzmieniu:-----

„§ 2. Spółka będzie prowadziła działalność pod firmą WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o.”-----

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia z mocą obowiązującą od dnia rejestracji zmian z niej wynikających w Krajowym Rejestrze Sądowym. -----

Uchwała nr 3

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 10 lipca 2025 roku
w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego
aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przyjmuje tekst jednolity aktu założycielskiego spółki uchwalonego w dniu 10 czerwca 2025 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zaprotokołowaną w tym samym dniu przez Jadwigę Zacharzewską, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 987/2025, uwzględniający zmianę przyjętą uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w dniu 10 lipca 2025 roku, w następującym brzmieniu:-----

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1. Stawający zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”. -----

§ 2. Spółka będzie prowadziła działalność pod firmą WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o. -----

§ 3. Siedzibą Spółki jest Kraków.-----

§ 4. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. Spółka może tworzyć oddziały, w kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych spółkach prawa handlowego i prawa cywilnego z udziałem podmiotów krajowych i zagranicznych.-----

§ 5. Spółka zawiązana jest na czas nieokreślony. -----

§ 6. Przedmiotem działalności Spółki jest:-----

- 1) PKD 64.2 Działalność spółek holdingowych i spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów,-----
- 2) PKD 64.22.Z Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów,-----
- 3) PKD 64.3 Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,-----
- 4) PKD 64.9 Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,-----
- 5) PKD 66.1 Działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,-----
- 6) PKD 68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,-----
- 7) PKD 69.20.A Działalność rachunkowo-księgowa,-----
- 8) PKD 70 Działalność central (head offices) oraz doradztwo związane z zarządzaniem,-----
- 9) PKD 82 Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej.-----

Jeżeli na określony przedmiot działalności Spółki wymagane będzie zezwolenie lub koncesja, Spółka rozpocznie działalność po ich uzyskaniu.-----

§ 7. Przy zawiązaniu Spółki kapitał zakładowy wynosił 5.000,- zł (pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,- zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Nobel SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. W wyniku zbycia udziałów wszystkie udziały stanowią własność spółki Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu. -----

§ 8. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu spółek handlowych,

podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 40.000.000,- zł (czterdziestu milionów złotych) w terminie do dnia 31.12.2040 (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące czterdziestego) roku nie będzie stanowiło zmiany aktu założycielskiego spółki.-----

§ 9. Udziały mogą być umarzane zarówno przez obniżenie kapitału, jak i z czystego zysku, bez obniżenia kapitału zakładowego. -----

§ 10.1. Udziały są zbywalne i mogą być zastawiane. -----

2. Zastawnik uprawniony jest do wykonywania prawa głosu z udziałów stanowiących przedmiot zastawu ustanowionego na jego rzecz.-----

§ 11. Organami Spółki są Zarząd i Zgromadzenie Wspólników. -----

§ 12.1. Członkowie Zarządu powoływani są przez Zgromadzenie Wspólników.-----

2. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. -----

3. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieokreślony. Art. 202 § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych nie znajduje zastosowania. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.-----

4. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów oddanych.-----

§ 13.1. Spółka może zawierać z członkami Zarządu umowy o pracę. -----

2. Przy zawieraniu wszelkich umów z członkami Zarządu Spółkę reprezentować będzie pełnomocnik powołany uchwałą Wspólników.-----

§ 14. Członkowie Zarządu mogą z tytułu pełnienia swoich funkcji pobierać wynagrodzenie poza stosunkiem pracy wypłacane im na podstawie uchwały Wspólników i na zasadach w niej określonych. -----

§ 15.1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne albo nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd corocznie, nie później niż w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.-----

2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających niezwłocznego postanowienia z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) część

kapitału zakładowego, zgłoszony Zarządowi na piśmie z podaniem powodów zwołania Zgromadzenia. -----

3. Zgromadzenia Wspólników mogą odbywać się w siedzibie Spółki, Warszawie, Łodzi i Katowicach.-----

§ 16.1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają większością głosów oddanych, chyba że Kodeks spółek handlowych lub niniejszy akt przewidują surowsze warunki podjęcia określonej uchwały.-----

2. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zgodnie z postanowieniami art. 234¹ Kodeksu spółek handlowych.-----

3. O ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, bez odbycia Zgromadzenia Wspólników uchwały mogą być podjęte przez Wspólników, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażają na piśmie zgodę na postanowienia, które mają być powzięte albo na pisemne głosowanie. W wypadku głosowania na piśmie bez odbycia Zgromadzenia Wspólników uchwały podejmowane będą w trybie obiegowym bezwzględną większością uprawnionych do głosowania, przy czym każdy udział uprawnienia do 1 (jednego) głosu. Głos winien być oddany i przesłany na ręce Zarządu Spółki w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania wniosku Zarządu wraz z treścią uchwały. Brak oddania głosu w powyższym terminie uważany będzie za wstrzymanie się od głosu. -----

§ 17.1. Następujące sprawy wymagają uchwały Zgromadzenia Wspólników:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania przez nich obowiązków, -----
- 2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,-----
- 3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,-----
- 4) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki,-----
- 5) zmiana aktu założycielskiego spółki, rozwiązanie Spółki, powoływanie likwidatorów,-----

6) inne sprawy przewidziane przepisami prawa.-----

2. Rozporządzanie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przekraczającej kapitał zakładowy nie wymaga uchwały Wspólników.-----

3. Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Wspólników.-----

§ 18.1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.-----

2. Czysty zysk pozostaje w dyspozycji Zgromadzenia Wspólników, które może wyłączyć całość lub część czystego zysku od podziału pomiędzy Wspólników i może go przeznaczyć na inne cele, w tym na fundusze celowe. -----

§ 19. W sprawach nieuregulowanych w akcie założycielskim spółki zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych.”-----

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia z mocą obowiązującą od dnia rejestracji zmian z niej wynikających w Krajowym Rejestrze Sądowym. -----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodnicząca Zgromadzenia Wspólników zamknęła Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. -----

Notariusz poinformowała Przewodniczącą Zgromadzenia Wspólników o treści art. 248, art. 255-256 i innych ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 18 ze zm.) i art. 9 ust.4 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 979).-----

Ponadto notariusz poinformowała Przewodniczącą Zgromadzenia Wspólników o treści i skutkach wynikających z treści art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001) zgodnie z którym, niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego notariusz umieszcza jego elektroniczny wypis w utworzonym przez Krajową Radę Notarialną Centralnym

Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, opatrując ten wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym.-----

Z chwilą umieszczenia wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego w Repozytorium notariusz otrzymuje za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zawiadomienie, które zawiera numer dokumentu w Repozytorium, a także dzień, miesiąc i rok oraz godzinę i minutę jego umieszczenia w Repozytorium. Notariusz dołącza zawiadomienie do oryginału aktu notarialnego oraz wydaje stronie aktu drugi egzemplarz zawiadomienia.-----

Ponadto notariusz poinformowała także, zgodnie z art. 92 § 11 ustawy Prawo o notariacie, o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych.-----

Do protokołu załączono listę obecności.-----

Ponadto Pani Renata Juszczuk okazała pełnomocnictwo z dnia 10 czerwca 2025 roku do reprezentowania Warimpex Finanz - und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników spółki QUPIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz wygenerowany elektronicznie wyciąg z aktualnymi danymi z rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Handlowy w Wiedniu wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości Republiki Austrii wg stanu na dzień 2 czerwca 2025 roku, godz. 10:37:11 i tłumaczenia poświadczonego z języka niemieckiego tego dokumentu sporządzonego w dniu 2 czerwca 2025 roku, repertorium 208-62/2025 D-PL przez Witolda Wójcika, tłumacza przysięgłego języka niemieckiego i niderlandzkiego, wpisanego na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości.-----

Tożsamość Pani Renaty Hanny Juszczuk, używającej pierwszego imienia, zamieszkałej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 30 m 11, notariusz ustaliła na podstawie okazanego dowodu osobistego serii DGL numer 880495 wydanego przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 19 lipca 2023 roku z ważnością do dnia 19 lipca 2033 roku. -----

Pani Renata Juszczuk oświadczyła, że wpisy w wyżej wymienionym dowodzie osobistym powołanym przy jej nazwisku są aktualne i nie zachodzą przesłanki

uzasadniające unieważnienie jej dowodu osobistego, stosownie do treści art. 46-54 i art. 89 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 671 ze zm.).-----

Notariusz poinformowała Panią Renatę Juszczuk, o obowiązkach notariusza jako administratora w zakresie pozyskiwania i przetwarzania danych osobowych klientów wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz.Urz.UE.L2016.119.1, zwanego dalej RODO, a Pani Renata Juszczuk oświadczyła, że zapoznała się z informacjami zawartymi w klauzuli informacyjnej określającej zasady pozyskiwania przez notariusza jej danych osobowych, celu ich przetwarzania, okresu ich przechowywania oraz zasad ich udostępniania innym podmiotom zgodnie z art. 13 RODO.-----

§ 2. Koszty sporządzenia aktu ponosi Spółka.-----

§ 3. Wypisy aktu można wydawać Wspólnikowi i Spółce.-----

§ 4. Do pobrania:-----

- taksa notarialna z § 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) -----750,- zł (siedemset pięćdziesiąt złotych),-----
- 23 % podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.) -----172,50 zł (sto siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy).-----
- Razem: -----922,50 zł (dziewięćset dwadzieścia dwa złote).-----

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ust.1 pkt 1 lit. „k” w związku z art. 6 ust. 1 pkt 8 oraz ust. 9, a także art. 7 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia

9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 295) nie pobrano, gdyż żadna z uchwał objęta niniejszym protokołem nie podwyższa kapitału zakładowego Spółki.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącej Zgromadzenia Wspólników i Notariusza.-----

Repertorium A Nr1359/2025

Dnia 10 lipca 2025 roku.

Wypis został wydany Krajowemu Rejestrowi Sądowego.

Do pobrania taksa notarialna z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie 66,- zł oraz 23 % podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.) w kwocie 15,18 zł.-----

ZAŁĄCZNIK 8.3.

Uchwała o Programie

PROTOKÓŁ Z POSIEDZIENIA ZARZĄDU
spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 01 września 2025 r.

W dniu 01 września 2025 r. w Krakowie odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych) („**Spółka**”), z następującym porządkiem obrad:

1. otwarcie posiedzenia Zarządu;
2. wybór Przewodniczącego posiedzenia Zarządu;
3. stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu Spółki i jego zdolności do podejmowania uchwał;
4. przyjęcie porządku posiedzenia Zarządu Spółki;
5. podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN;
6. zamknięcie obrad Zarządu Spółki.

Na niniejszym posiedzeniu stawili się następujący Członkowie Zarządu Spółki:

Daniel Folian – Członek Zarządu;

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu;

Alexander Jurkowitsch – Członek Zarządu.

Ad pkt 1. i 2. porządku obrad:

Posiedzenie otworzył Pan Łukasz Adamczak – Członek Zarządu. Następnie Zarząd dokonał jednomyślnego wyboru Pana Łukasza Adamczaka na przewodniczącego niniejszego posiedzenia Zarządu Spółki. Następnie Przewodniczący stwierdził, iż będzie protokołował osobiście.

Ad pkt 3. porządku obrad:

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki jest należycie reprezentowany, a zatem stosownie do art. 208 § 5 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd jest zdolny do podjęcia wiążących uchwał.

Ad pkt 4. porządku obrad:

Zarząd Spółki przyjął powyższy porządek obrad jednogłośnie, bez sprzeciwu.

Ad pkt 5. porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1
zarządu spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 01 września 2025 r.
w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN

§1.

Zarząd Spółki postanawia:

1. przyjąć program emisji obligacji, który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji zwykłych, w ramach jednej lub kilku serii („**Obligacje**”), o poniższych parametrach („**Program Emisji**”):
 - a. Obligacje emitowane będą na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708, „**Ustawa o Obligacjach**”) jako papiery wartościowe na okaziciela, niemające formy dokumentu;
 - b. łączna wartość nominalna wszystkich serii Obligacji nie będzie wyższa niż 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100);
 - c. wartość nominalna jednej Obligacji w ramach każdej serii wynosić będzie 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych);
 - d. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
 - e. Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone w jednakowy sposób, to jest poprzez udzielenie poręczenia do 200% wartości nominalnej Obligacji przez spółkę prawa austriackiego Warimpex Finanz und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, wystawienie przez Emitenta weksla własnego *in blanco* z klauzulą bez protestu, przelew wierzytelności z tytułu pożyczki (lub pożyczek) udzielonych przez Emitenta do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oraz ustanowienie rachunku z blokadą środków do obsługi płatności kuponów (odsetek) od Obligacji;
 - f. Obligacje będą emitowane w walucie PLN według standardu ISO 4217;
 - g. Obligacje będą miały tożsame terminy spełniania świadczeń pieniężnych, w tym te same dni płatności odsetek oraz dni ostatecznego wykupu;
2. emitować poszczególne serie Obligacji w ten sposób, że Zarząd Spółki podejmie odrębną uchwałę o emisji Obligacji danej serii w ramach Programu Emisji, ustalając w szczególności
 - a. cenę emisyjną;
 - b. łączną wartość nominalną Obligacji danej serii,
 - c. warunki wypłaty oprocentowania Obligacji,
 - d. okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,

- e. rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji,
 - f. zasady ubiegania się o dopuszczenie Obligacji danej serii do obrotu tej serii na alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie („GPW”) w ramach rynku Catalyst;
3. emitować poszczególne serie Obligacji w ramach Programu Emisji:
- a. w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 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 („**Rozporządzenie**”), dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 592, „**Ustawa o Ofercie**”), w wyniku której zakładane wpływy brutto Spółki (*jako emitenta*) na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000,00 EUR i mniej niż 5.000.000,00 EUR i wraz z wpływami, które Spółka zamierzała uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000,00 EUR; **lub**
 - b. zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie; **lub**
 - c. zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w związku z art. 1 ust. 4 lit. (a) lub lit. (b) Rozporządzenia; **lub**
 - d. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
4. Obligacje danej serii będą mogły być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722), organizowanego przez GPW.
5. emisja Obligacji danej serii, emitowanych w ramach Programu Emisji, będzie następować na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której Emitent ustali i przyjmie warunki emisji Obligacji danej serii, w tym m.in. może określić próg dojścia emisji Obligacji danej serii do skutku oraz ustali warunki zabezpieczeń.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Przewodniczący stwierdził, że powyższa uchwała została przyjęta jednomyślnie, wszystkimi (trzema) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

W związku z powyższym Przewodniczący oświadczył, że uchwała została podjęta.

Ad 6. porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął posiedzenie Zarządu Spółki.

Przewodniczący:

Łukasz
Adamczak



Elektronicznie podpisany
przez Łukasz Adamczak
Data: 2025.09.01 11:28:02
+02'00'

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

Załączniki:

LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZIENIU ZARZĄDU

spółki pod firmą Warimpex Financing PL

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Krakowie

z dnia 01 września 2025 r.

**Daniel
Folian** Elektronicznie
podpisany przez
Daniel Folian
Data: 2025.09.01
11:30:57 +02'00'

Daniel Folian
Członek Zarządu

**Łukasz
Adamczak** Elektronicznie
podpisany przez
Łukasz Adamczak
Data: 2025.09.01
11:33:16 +02'00'

Łukasz Adamczak
Członek Zarządu

**Alexander
Jurkowitsch** Elektronicznie podpisany
przez Alexander
Jurkowitsch
Data: 2025.09.01 11:36:42
+02'00'

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK 8.4.

Uchwała Emisyjna

PROTOKÓŁ Z POSIEDZIENIA ZARZĄDU
spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 01 września 2025 r.

W dniu 01 września 2025 r. w Krakowie odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych) („**Spółka**”), z następującym porządkiem obrad:

1. otwarcie posiedzenia Zarządu;
2. wybór Przewodniczącego posiedzenia Zarządu;
3. stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu Spółki i jego zdolności do podejmowania uchwał;
4. przyjęcie porządku posiedzenia Zarządu Spółki;
5. podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii A;
6. zamknięcie obrad Zarządu Spółki.

Na niniejszym posiedzeniu stawili się następujący Członkowie Zarządu Spółki:

Daniel Folian – Członek Zarządu;

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu;

Alexander Jurkowitsch – Członek Zarządu.

Ad pkt 1. i 2. porządku obrad:

Posiedzenie otworzył Pan Łukasz Adamczak – Członek Zarządu. Następnie Zarząd dokonał jednomyślnego wyboru Pana Łukasza Adamczaka na przewodniczącego niniejszego posiedzenia Zarządu Spółki. Następnie Przewodniczący stwierdził, iż będzie protokołował osobiście.

Ad pkt 3. porządku obrad:

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki jest należycie reprezentowany, a zatem stosownie do art. 208 § 5 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd jest zdolny do podjęcia wiążących uchwał.

Ad pkt 4. porządku obrad:

Zarząd Spółki przyjął powyższy porządek obrad jednogłośnie, bez sprzeciwu.

Ad pkt 5. porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:

UCHWAŁA NR 2
zarządu spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 01 września 2025 r.
w sprawie emisji obligacji serii A

§1.

Zarząd Spółki postanawia wyemitować zabezpieczone obligacje w ramach ustanowionego w Spółce programu emisji obligacji na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 01 września 2025 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN

o następujących parametrach:

A. SERIA OBLIGACJI:	A
B. RODZAJ OBLIGACJI:	obligacje na okaziciela
C. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
D. CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
E. WIELKOŚĆ EMISJI (MAKSYMALNA LICZBA EMITOWANYCH OBLIGACJI):	do 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji
F. DZIEŃ WYKUPU:	19 września 2028 r.
G. OPROCENTOWANIE:	zmiennie, w wysokości WIBOR 6M powiększone o marżę w wysokości co najmniej 5,50% (pięć i 50/100 procenta) w skali roku, z możliwością jej podwyższenia na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji

(„**Obligacje**”), na zasadach szczegółowo określonych w dokumencie pt.: „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”), stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,

przy czym emisja Obligacji zostanie przeprowadzona w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 708 - „**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 592), w wyniku której zakładane wpływy brutto Spółki (*jako emitenta*) na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000,00 EUR i mniej niż 5.000.000,00 EUR i wraz z wpływami, które Spółka zamierzała uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000,00 EUR („**Oferta Publiczna**”).

§ 2.

Zarząd Spółki postanawia ustanowić próg emisji, o którym mowa w art. 45 Ustawy o Obligacjach w ten sposób, że do dojścia emisji do skutku wymagane jest objęcie i opłacenie co najmniej 5.000 (pięciu tysięcy) Obligacji.

§ 3.

Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722), organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie.

§ 4.

Zasady i warunki zabezpieczeń Obligacji zostały szczegółowo określone w Warunkach Emisji.

§ 5

Zarząd Spółki postanawia upoważnić spółkę pod firmą Noble Securities Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000018651, REGON: 350647408, NIP: 6760108427, o kapitale zakładowym w wysokości 3.494.747,00 PLN (trzech milionów czterystu dziewięćdziesięciu czterech tysięcy siedmiuset czterdziestu siedmiu złotych), wpłaconym w całości, jako podmiot pośredniczący w Ofercie Publicznej Obligacji.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Przewodniczący stwierdził, że powyższa uchwała została przyjęta jednomyślnie, wszystkimi (trzema) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

W związku z powyższym Przewodniczący oświadczył, że uchwała została podjęta.

Ad 6. porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął posiedzenie Zarządu Spółki.

Przewodniczący:

Łukasz
Adamczak

Elektronicznie
podpisany przez
Łukasz Adamczak
Data: 2025.09.01
15:31:25 +02'00'

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

Załączniki:

Załącznik Nr 1 - „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie” /odrębny plik podpisany elektronicznie/

LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZIENIU ZARZĄDU

spółki pod firmą Warimpex Financing PL

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Krakowie

z dnia 01 września 2025 r.

**Daniel
Folian**

Elektronicznie
podpisany przez
Daniel Folian
Data: 2025.09.01
15:33:57 +02'00'

Daniel Folian
Członek Zarządu

**Łukasz
Adamczak**

Elektronicznie
podpisany przez
Łukasz Adamczak
Data: 2025.09.01
15:35:49 +02'00'

Łukasz Adamczak
Członek Zarządu

**Alexander
Jurkowitsch**

Elektronicznie
podpisany przez
Alexander Jurkowitsch
Data: 2025.09.01
15:37:42 +02'00'

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK 8.5.

Uchwała ws. ustalenia ostatecznej wielkości emisji Obligacji

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZIENIA ZARZĄDU
SPÓŁKI POD FIRMĄ WARIMPEX FINANCING PL
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2025 R.**

W dniu 18 września 2025 r. w Krakowie odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych) („Spółka”), z następującym porządkiem obrad:

1. otwarcie posiedzenia Zarządu;
2. wybór Przewodniczącego posiedzenia Zarządu;
3. stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu Spółki i jego zdolności do podejmowania uchwał;
4. przyjęcie porządku posiedzenia Zarządu Spółki;
5. podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ostatecznej wielkości emisji obligacji serii A;
6. zamknięcie obrad Zarządu Spółki.

Na niniejszym posiedzeniu stawili się następujący Członkowie Zarządu Spółki:

Daniel Folian – Członek Zarządu;

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu;

Alexander Jurkowitsch – Członek Zarządu.

Ad pkt 1. i 2. porządku obrad:

Posiedzenie otworzył Pan Łukasz Adamczak – Członek Zarządu. Następnie Zarząd dokonał jednomyślnego wyboru Pana Łukasza Adamczaka na przewodniczącego niniejszego posiedzenia Zarządu Spółki. Następnie Przewodniczący stwierdził, iż będzie protokołował osobiście.

Ad pkt 3. porządku obrad:

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki jest należycie reprezentowany, a zatem stosownie do art. 208 § 5 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd jest zdolny do podjęcia wiążących uchwał.

Ad pkt 4. porządku obrad:

Zarząd Spółki przyjął powyższy porządek obrad jednogłośnie, bez sprzeciwu.

Ad pkt 5. porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1
zarządu spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 18 września 2025 r.
w sprawie ustalenia ostatecznej wielkości emisji obligacji serii A

§1.

Zarząd Spółki, działając na podstawie uprawnienia zastrzeżonego w pkt. 1.6 warunków emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie z dnia 01 września 2025 r. („**Warunki Emisji**”), postanawia zaktualizować treść Warunków Emisji i zwiększyć wielkość emisji obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 1 września 2025 r. („**Obligacje**”) z 10.000 (dziesięciu tysięcy) obligacji do 21.000 (dwudziestu jeden tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100) („**Zwiększenie Emisji**”) oraz przyjąć tekst jednolity Warunków Emisji na dzień 18 września 2025 r., uwzględniający przedmiotową aktualizację wprowadzoną aneksem nr 1 z dnia 18 września do Warunków Emisji, o treści jak w Załączniku nr 1 do niniejszego protokołu z posiedzenia Zarządu Spółki.

§ 2.

Zarząd Spółki niezwłocznie udostępni inwestorom w drodze publikacji na stronie internetowej: www.warimpex-financing.pl komunikat aktualizujący w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty i przyjęcie ostatecznej wielkości emisji zgodnie z brzmieniem §1 powyżej.

§ 3.

Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje nie będzie przysługiwać prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w związku ze Zwiększeniem Emisji.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Przewodniczący stwierdził, że powyższa uchwała została przyjęta jednomyślnie, wszystkimi (trzema) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

W związku z powyższym Przewodniczący oświadczył, że uchwała została podjęta.

Ad 6. porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął posiedzenie Zarządu Spółki.

Załącznik nr 1 do protokołu – tekst jednolity „Warunków emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie” z dnia 18 września 2025 r. wraz z aneksem nr 1 do Warunków Emisji z dnia 18 września 2025 r.

LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZIENIU ZARZĄDU
spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 18 września 2025 r.

Daniel Folian
Członek Zarządu

Łukasz Adamczak
Członek Zarządu

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Załącznik nr 1 do protokołu z posiedzenia Zarządu spółki pod firmą Warimpex Financing PL sp. z o.o.
z siedzibą w Krakowie z dnia 18 września 2025 r.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A

emitowanych przez
Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie

(tekst jednolity na dzień 18 września 2025 roku)

act legal offices

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

Spis Treści

1.	PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI	3
2.	DEFINICJE. INTERPRETACJA	4
3.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI).....	17
4.	DECYZJA EMITENTA O EMISJI. PODSTAWA PRAWNA EMISJI	18
5.	CEL EMISJI	18
6.	PRÓG EMISJI	18
7.	TRYB EMISJI. PRZYDZIAŁ OBLIGACJI	18
8.	DEPOZYT	19
9.	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI	20
10.	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA..	20
11.	ŚWIADCZENIA EMITENTA	25
12.	WYKUP OBLIGACJI	25
13.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	26
14.	PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	27
15.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA (OPCJA CALL).....	33
16.	ODSETKI OD OBLIGACJI	35
17.	WALUTA I SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI	39
18.	OBOWIĄZKI INFORMACYJNE EMITENTA	40
19.	ZAWIADOMIENIA	42
20.	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	43
21.	DODATKOWE OŚWIADCZENIA EMITENTA	44
22.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	44
23.	ZAŁĄCZNIKI	45

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ

WARIMPEX FINANCING PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa świadczenia wynikające z obligacji („**Obligacje**”), sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy, wyemitowanych przez spółkę pod firmą:

WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, NIP: 5273155141, REGON: 541108365, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100), dalej zwaną „**Emitentem**”,

w ramach programu emisji obligacji przyjętego na podstawie Uchwały o Programie, który będzie dalej zwany „**Programem Emisji**”.

1. PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI

1.1. Nazwa Obligacji

Obligacje serii A emitowane przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

1.2. Seria Obligacji

A

1.3. Rodzaj Obligacji

Obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu

1.4. Wartość nominalna jednej Obligacji

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

1.5. Cena emisyjna jednej Obligacji

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

1.6. Wielkość emisji (maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia)

21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji

1.7. Łączna maksymalna wartość środków do pozyskania z emisji

21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100).

1.8. Dzień Przydziału

Przewidywanym Dniem Przydziału jest 19 września 2025 r.

1.9. Dzień Wykupu

19 września 2028 r.

1.10. Oprocentowanie – Stopa Procentowa

Zmienne, równe w skali roku Stopie Bazowej powiększonej o Marżę, zgodnie z pkt 16.4.1

Odsetki będą płatne półrocznie z dołu, w każdym Dniu Płatności Odsetek lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

1.11. Okresy odsetkowe. Dni Płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego/ Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	Dzień Przydziału	17 marca 2026 r.	19 marca 2026 r.
2.	19 marca 2026 r.	17 września 2026 r.	19 września 2026 r.
3.	19 września 2026 r.	17 marca 2027 r.	19 marca 2027 r.
4.	19 marca 2027 r.	16 września 2027 r.	19 września 2027 r.
5.	19 września 2027 r.	16 marca 2028 r.	19 marca 2028 r.
6.	19 marca 2028 r.	15 września 2028 r.	Dzień Wykupu

1.12. Strona Internetowa Emitenta

www.warimpex-financing.pl

2. DEFINICJE. INTERPRETACJA

2.1. Definicje

Definicje użyte w treści poszczególnych definicji mają znaczenie nadane w niniejszym pkt 2.1

Administrator Wskaźników Referencyjnych oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

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

Agent Emisji, Agent Płatniczy lub Agent Dokumentacyjny	oznacza NS, przy czym w zakresie pełnienia funkcji Agentą Emisji oraz podmiotu prowadzącego Ofertę spełnione są wymogi wynikające z art. 7a ust. 3 Ustawy o Obrocie;
Akcje Poręczyciela	oznacza 1.939.280 akcji własnych posiadanych przez Warimpex, zapisanych na rachunku papierów wartościowych w Republice Austrii;
ASO	oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
Beneficjent Rzeczywisty	oznacza osobę fizyczną lub osoby fizyczne sprawujące bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Emitentem lub Poręczycielem w rozumieniu art. 2 pkt 2 ppkt 1) Ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu z dnia 1 marca 2018 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1124);
Cena Emisyjna	oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji określoną w pkt 1.5;
Data Zabezpieczenia	oznacza dzień 30 września 2038 roku ;
Deklaracja Wekslowa	ma znaczenie nadane w pkt 10.5.2;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzonych przez KDPW;
Dokumenty Finansowe	oznacza łącznie w szczególności: Warunki Emisji, formularze Zapisu, umowę z Administratorem Zabezpieczeń, umowę z Agentem Emisji o pełnienie funkcji agenta emisji, umowę z Agentem Płatniczym o pełnienie funkcji agenta płatniczego, Dokumenty Zabezpieczeń, Memorandum Informacyjne;
Dokumenty Zabezpieczeń	oznacza wszelkie umowy i dokumenty, na podstawie których są ustanawiane zabezpieczenia, opisane w pkt 10;
Dzień Badania	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
Dzień Płatności	oznacza Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za

poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 1.11;

Dzień Przydziału

oznacza dzień dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji określony w pkt 1.8;

Dzień Roboczy

oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

Dzień Ustalenia Praw

oznacza **2 (drugi)** Dzień Roboczy przed Dniem Płatności, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW - inny 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 danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być drugi Dzień Roboczy przed dniem płatności danego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:

- (a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu – za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu;
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta – 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 – za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- (d) spełnienia świadczeń z Obligacji po Dniu Wykupu – drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana do KDPW;
- (e) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa lub Regulacjach KDPW, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

Dzień Ustalenia Oprocentowania

Stawki

oznacza dzień przypadający na **4 (cztery)** Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

Dzień Wcześniejszego Wykupu

oznacza dzień, o którym mowa w pkt 12.2;

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;
Firma Inwestycyjna, NS	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, REGON: 350647408, NIP: 6760108427, o kapitale zakładowym 3.494.747,00 zł, wpłaconym w całości, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
Grupa	oznacza grupę kapitałową Poręczyciela, w tym Emitenta, SPV oraz podmioty zależne od Poręczyciela lub kontrolowane/współkontrolowane przez Poręczyciela, w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
Inwestycja Mogilska 31	oznacza przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych lub budynków mieszkalnych i niemieszkalnych na działkach gruntu dotyczących adresu przy ul. Mogilskiej 31 o numerach KR1P/00010663/3; KR1P/00474825/7; KR1P/00322543/6; KR1P/00056566/7 w Krakowie przez SPV;
Inwestycje Mogilska	oznacza wszystkie obecne, planowane i przyszłe przedsięwzięcia deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych lub budynków mieszkalnych i niemieszkalnych przy ul. Mogilskiej i w okolicach Ronda Mogilskiego w Krakowie;
Kapitały Własne Emitenta	oznacza wartość bilansową kapitału własnego Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta;
Kapitały Własne Grupy	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy lub skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy;
KDPW	oznacza spółkę Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub jej następcę prawnego;

Kodeks Cywilny, KC	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061);
Kodeks Postępowania Cywilnego, KPC	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568);
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18);
Korekta	oznacza określone zgodnie z pkt 16.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z 16.4;
Kwota Wykupu	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
Listy Sankcyjne	oznacza wszelkie listy osób fizycznych lub podmiotów wobec których zastosowano szczególne środki ograniczające w tym ekonomiczne, finansowe lub innego typu sankcje, w szczególności (i) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez Unii Europejskiej listę osób fizycznych lub podmiotów dostępną pod adresem http://data.europa.eu/euodp/en/data/dataset/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions; (ii) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez Organizację Narodów Zjednoczonych listę osób fizycznych i podmiotów dostępną pod adresem https://www.un.org/securitycouncil/content/un-sc-consolidated-list; (iii) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez USA, amerykański departament, agencję lub urząd w tym między innymi Office of Foreign Asset Control of the United States Department of the Treasury (OFAC), United States Department of State lub United States Department of Commerce listę osób fizycznych i podmiotów dostępne pod na przykład następującymi adresami: 1) https://ofac.treasury.gov/specially-designated-nationals-and-blocked-persons-list-sdn-human-readable-list oraz 2)

<https://ofac.treasury.gov/consolidated-sanctions-list-non-sdn-lists>;

- (iv) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez Wielką Brytanię, brytyjski departament, agencję lub urząd w tym między innymi Office of Financial Sanctions Implementation of His Majesty's Treasury (OFSI) oraz Departament Handlu Zagranicznego (Department for International Trade) dostępną pod następującym adresem <https://www.gov.uk/government/publications/financial-sanctions-consolidated-list-of-targets/consolidated-list-of-targets>;

lub inną listę lub listy zastępujące powyższe lub adekwatne do powyższych oraz zastosowanie w uzasadnionej ocenie Zgromadzenia Obligatariuszy;

Marża

oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Odsetek, będącą sumą Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej (o ile będzie miała zastosowanie);

Marża Dodatkowa

oznacza dodatkowe oprocentowanie w ramach Odsetek, szczegółowo wskazane w pkt 16.4.1(ii), które naliczane będzie w sytuacji wystąpienia przesłanek określonych w przywołanym postanowieniu Warunków Emisji;

Marża Podstawowa

oznacza stawkę w wysokości 550 (pięćset pięćdziesiąt) punktów bazowych, doliczaną każdorazowo i obligatoryjnie na potrzeby kalkulacji Odsetek ponad Stawkę Bazową;

Memorandum Informacyjne

oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;

Należność Główna

oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określonej w pkt 1.4, ewentualnie pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji, o ile będą dokonywane po Dniu Przydziału;

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;
Odsetki	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 16;
Oferta	oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną przez Firmę Inwestycyjną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w oparciu o Memorandum Informacyjne;
Ogłoszenie Braku Reprezentatywności	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
Ogłoszenie Końca Publikacji	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Przydziału (łącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); daty poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.11;
Okres Odsetkowy nr 1	oznacza okres od Dnia Przydziału do dnia 19 marca 2026 r.;
Opcja Call	oznacza wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, zgodnie z pkt 15.1;
Oprocentowanie	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 16.4;
PLN	oznacza złote polskie, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Program Emisji	oznacza program obligacji przyjęty przez Emitenta na podstawie Uchwały o Programie;

Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podmiot Wyznaczający	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14;
Poręczenie	ma znaczenie nadane w pkt 10.2;
Poręczyciel, Warimpex	oznacza spółkę prawa austriackiego pod firmą Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu, adres: Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wiedeń, wpisaną do Rejestru Handlowego Republiki Austrii pod numerem FN 78485w;
Pożyczka Emisyjna	ma znaczenie nadane w pkt 5.1.1;
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794);
Przelew z Pożyczki Emisyjnej lub Cesja Wierzytelności	ma znaczenie nadane w pkt 10.4;
Przypadek Naruszenia	oznacza każdy przypadek naruszenia zobowiązań z Obligacji, a także innych dokumentów związanych z emisją Obligacji, skutkujący lub stanowiący podstawę do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności (w tym dowolną Podstawę Wcześniejszego Wykupu), wskazany w treści Warunków Emisji lub wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa;
Rachunek	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek do Obsługi Obligacji	ma znaczenie nadane w pkt 10.3;

Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
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;
Regulamin ASO lub Regulacje ASO	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
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;
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	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 funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
Rozporządzenie Prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
Skorygowane Aktywa Grupy	oznacza wartość aktywów Grupy skorygowaną o różnicę w wycenie aktywów hotelowych wycenianych w bilansie metodą kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy amortyzacyjne i inne korekty zgodnie z MSR16 w stosunku do wyceny wartości godziwej zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym;
Skorygowane Kapitały Własne Grupy	oznacza wartość Kapitałów Własnych Grupy skorygowaną o różnicę w wycenie aktywów hotelowych wycenianych w bilansie metodą kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy amortyzacyjne i inne korekty zgodnie z MSR16 w stosunku do wyceny wartości godziwej zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym;
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	ma znaczenie nadane w art. 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;

Spółki Projektowe Mogilska	oznacza SPV oraz wszystkie pozostałe spółki z Grupy, które realizować będą Inwestycje Mogilska;
Sprawozdanie Finansowe	oznacza niezbadane śródroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta i Poręczyciela oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
SPV	oznacza spółkę pod firmą Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000795999, NIP: 5213871879, REGON: 383936816, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100);
Stopa Bazowa, Stawka Bazowa	oznacza stawkę referencyjną <i>Warsaw Interbank Offered Rate</i> prowadzoną dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN („ WIBOR 6M ”), przy czym – na potrzeby kalkulacji Odsetek – przyjmuje się, że Stawka Bazowa nie może być ujemna (<i>tj. w przypadku publikacji wartości mniejszych ujemnych, przyjmuje się wartość „0”</i>);
Strona Internetowa Emitenta	oznacza stronę wskazaną w pkt 1.12 lub każdą inną, która ją zastąpi;
Subskrybent	oznacza podmiot, który dokonał zapisu na Obligacje;
Świadectwo Depozytowe	oznacza: (i) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie; (ii) 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; (iii) 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;

Uchwała Emisyjna	oznacza uchwałę nr 2 Zarządu Emitenta z 01 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
Uchwała o Programie	oznacza uchwałę nr 1 Zarządu Emitenta z 01 września 2025 r. w sprawie programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 592);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120);
Weksel Własny	ma znaczenie nadane w pkt 10.5
WIBOR	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
Wskaźnik Alternatywny	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 16.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
Wskaźnik LTV	oznacza stosunek łącznej wysokości wartości oprocentowanego Zadłużenia Finansowego Netto Grupy do wartości Skorygowanych Aktywów Grupy, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym odpowiednio rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
Wskaźnik Zadłużenia Netto	oznacza stosunek łącznej wartości oprocentowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych Grupy, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i ustalany na podstawie danych zawartych w

opublikowanym odpowiednio rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy;

Wysokość Zabezpieczenia

oznacza kwotę równą 200% wartości nominalnej wszystkich emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, tj. nie więcej niż **42.000.000,00 PLN** (czterdzieści dwa miliony złotych i 00/100);

Zabezpieczenie Negative Pledge

w odniesieniu do pkt 14.22, 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

w odniesieniu do pkt 14.4, oznacza zadłużenie z któregośkolwiek 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), 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 (z wyłączeniem gwarancji budowlanych), 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 120 dni po dacie dostawy;
- (ix) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w ramach dowolnej innej transakcji (w tym umowy terminowej sprzedaży lub kupna, umowy sprzedaży i sprzedaży zwrotnej lub umowy sprzedaży i najmu lub leasingu zwrotnego) o skutkach pożyczki lub klasyfikowanej jako pożyczka;
- (x) jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja lub inne zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego spełnienia świadczeń osoby trzeciej lub przez osobę trzecią z tytułu którejkolwiek z umów lub innych tytułów, o których mowa w punktach (i) do (ix) powyżej, z wyłączeniem zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji;

Zadłużenie Finansowe Netto

oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy z tytułu:

- (a) otrzymanych środków pieniężnych w formie kredytów lub pożyczek udzielonych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
- (b) wyemitowanych obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
- (c) zobowiązań z tytułu umów leasingu,

pomniejszone o środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty zgodnie z danymi zawartymi w najnowszym publicznie

dostępnym rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF);

Zapis	oznacza oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
Zaświadczenie o Zgodności	oznacza oświadczenie, o którym mowa w pkt 18.2, przy czym wzór Zaświadczenia o Zgodności stanowi <u>Załącznik Z</u> do Warunków Emisji;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z tytułu Obligacji, o którym mowa w art. 46 i n. Ustawy o Obligacjach;
Zwiększenie Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 1.6;
Żądanie Wykupu	ma znaczenie nadane w pkt 13.2;

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. Wszelkie odniesienia do przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie.
- 2.2.4. 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)

- 3.1. 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.
- 3.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa), równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 3.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi

prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

4. DECYZJA EMITENTA O EMISJI. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

4.1. Emisja Obligacji następować będzie na podstawie:

4.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach;

4.1.2. Uchwały o Programie;

4.1.3. Uchwały Emisyjnej;

4.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

5. CEL EMISJI

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

5.1.1. udzielenie finansowania w postaci pożyczki (*lub pożyczek*) udzielanej przez Emitenta jako pożyczkodawcy na rzecz SPV jako pożyczkobiorcy („**Pożyczka Emisyjna**”), w wysokości stanowiącej różnicę środków pozyskanych z emisji oraz kosztów przeznaczonych na cele określone w pkt 5.1.2 oraz 5.1.3 poniżej, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z Inwestycją Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem Inwestycji);

5.1.2. ustanowienie Rachunku do Obsługi Obligacji na zabezpieczenie płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1 w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100);

5.1.3. pokrycie kosztów emisji Obligacji w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100);

5.2. Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji Obligacji.

6. PRÓG EMISJI

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: pięciu tysięcy) Obligacji.

7. TRYB EMISJI. PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

7.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż

1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, prowadzonej w oparciu o Memorandum Informacyjne.

7.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w formie pisemnej pod rygorem nieważności lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

7.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

7.3.1. osiągnięcia Progu Emisji, o którym mowa w pkt 6 Warunków Emisji;

7.3.2. pełnego opłacenia Zapisów przez Subskrybentów;

7.3.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Administratorowi Zabezpieczenia oryginałów, a Firmie Inwestycyjnej kopii (skanów), następujących dokumentów:

(i) umowę Poręczenia wraz z oświadczeniem Poręczyciela w trybie art. 777 KPC;

(ii) umowy Pożyczki Emisyjnej;

(iii) umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej i wraz z oświadczeniem SPV w trybie art. 777 KPC;

(iv) umowy Rachunku do Obsługi Obligacji;

(v) Weksla Własnego wraz z Deklaracją Wekslową oraz oświadczeniem Emitenta w trybie art. 777 KPC.

7.3.4. Dostarczenia Firmie Inwestycyjnej oświadczenia Administratora Zabezpieczeń oraz Emitenta o ustanowieniu zabezpieczeń wymaganych do Dnia Przydziału. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń oraz Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail NS.

8. DEPOZYT

8.1. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

8.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych, Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub Rejestrze Sponsora Emisji w liczbie wynikającej z tego wskazania. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w

terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podjęcie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 9.1. Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 9.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami podmiotów prowadzących Rachunek lub Rejestr Sponsora Emisji.
- 9.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.
- 9.4. Emitent po Dniu Przydziału będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO.

10. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

10.1. Postanowienia ogólne

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych najpóźniej począwszy od Dnia Przydziału.

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla wszystkich zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji 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.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji będą zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

10.2. Poręczenie

Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia odrębnie przez Poręczyciela, na zasadach określonych poniżej („**Poręczenie**”).

10.2.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.2.2. Okres obowiązywania

Poręczenie będzie udzielone za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach Programu, w tym w szczególności Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, z okresem obowiązywania do Daty Zabezpieczenia. Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli

Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania wobec Obligatariuszy wynikające z obligacji wyemitowanych w ramach Programu- z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań.

10.2.3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- (i) Poręczenie będzie udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał wszelkie prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia;
- (ii) umowa Poręczenia zostanie zawarta najpóźniej do Dnia Przydziału;
- (iii) Zaspokojenie

Poręczyciel na podstawie umowy poręczenia zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji. Zaspokojenie z tytułu Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług z Obligacji jak współdłużnik solidarny.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji, umową o administrowanie zabezpieczeniami oraz umową poręczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 10 (dziesięciu) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi.

10.2.4. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w celu zaspokojenia Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji oraz obligacji wyemitowanych za podstawie Programu, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, przy czym:

- (i) oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do sumy najwyższej odpowiadającej Wysokości Zabezpieczenia;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- (iii) oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Przydziału.

10.3. Rachunek do Obsługi Obligacji

Obligacje będą zabezpieczone poprzez przekazanie środków pieniężnych na rachunek pieniężny, powiązany z prowadzonym przez NS dla Emitenta rachunkiem papierów wartościowych, na zasadach określonych poniżej („**Rachunek do Obsługi Obligacji**”):

10.3.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Rachunek do Obsługi Obligacji zostanie ustanowiony do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.3.2. Okres obowiązywania

Rachunek do Obsługi Obligacji będzie obowiązywał do dnia spełnienia wszystkich świadczeń wynikających z Obligacji przez Emitenta.

10.3.3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- (i) Rachunek do Obsługi Obligacji będzie ustanowiony poprzez zawarcie umowy o prowadzenie rachunku maklerskiego przez Emitenta z Firmą Inwestycyjną;
- (ii) umowa Rachunku do Obsługi Obligacji zostanie zawarta najpóźniej do Dnia Przydziału;

10.3.4. Warunki Rachunku do Obsługi Obligacji. Zaspokojenie

- (i) Na Rachunek do Obsługi Obligacji zostanie przekazana przez Emitenta kwota wskazana w pkt 5.1.2. pochodząca ze środków z tytułu opłacenia Zapisów – z przeznaczeniem na pokrycie Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1.

W kolejnych Okresach Odsetkowych, Rachunek do Obsługi Obligacji będzie zasilany środkami przez Emitenta w sposób i w terminie określonym zgodnie z pkt 10.3.4(ii).

- (ii) Minimalna wysokość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji wyznaczana będzie każdorazowo w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania na kolejny Okres Odsetkowy i uzupełniana będzie przez Emitenta do kwoty Odsetek należnych w danym Okresie Odsetkowym w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy.
- (iii) Zaspokojenie z Rachunku do Obsługi Obligacji nastąpi każdorazowo poprzez przekazanie zgromadzonych tam środków na płatność z tytułu Odsetek.

10.4. Przelew wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej

Obligacje będą zabezpieczone poprzez przelew wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej oraz wszelkich pożyczek udzielonych przez Emitenta do SPV ze środków pozyskanych z tytułu dalszych emisji w wykonaniu Uchwały o Programie (tj. w szczególności wierzytelności o zwrot i zapłatę kapitału i należnych odsetek od tej pożyczki) na rzecz Administratora Zabezpieczeń („**Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej**”).

10.4.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej zostanie dokonany do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.4.2. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Umowa Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej na zabezpieczenie Obligacji zostanie zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń, przy udziale

dłużnika tj. SPV, najpóźniej do Dnia Przydziału, niezwłocznie po zawarciu umowy Pożyczki Emisyjnej.

10.4.3. Okres obowiązywania

Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej będzie obowiązywał do Daty Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem pkt 10.4.5.

10.4.4. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej nastąpi poprzez zaliczenie kwot zapłaconych przez dłużnika przelanej wierzytelności na poczet zobowiązań z Obligacji.

10.4.5. Przelew zwrotny

Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia przez Emitenta pisemnego (lub w postaci elektronicznej) wniosku zawierającego potwierdzenie zawarcia przez SPV umowy kredytu dotyczącej realizacji Inwestycji Mogilska 31 oraz opublikowania na Stronie Internetowej podpisanego oświadczenia zarządu Emitenta stwierdzającego, że umowa kredytu została zawarta. Niezależnie od powyższych postanowień, w razie braku umowy kredytu i konieczności wcześniejszego zwrotnego przelewu wierzytelności w myśl zdania poprzedniego, z chwilą całkowitego wykupu Obligacji Administrator Zabezpieczeń przeleje zwrotnie Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej (w zakresie, w jakim nie wygasły one na skutek zaspokojenia się z nich przez Administratora Zabezpieczeń).

10.4.6. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

SPV, jako dłużnik Pożyczki Emisyjnej,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu Pożyczki Emisyjnej, do łącznej kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, przy czym:

- (i) oświadczenie zostanie złożone do Wysokości Zabezpieczenia;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia,
- (iii) oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Przydziału.

10.5. **Weksel Własny**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego *in blanco* przez Emitenta z klauzulą „bez protestu” („**Weksel Własny**”), wraz z deklaracją wekslową, przy czym:

10.5.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Weksel Własny zostanie wystawiony do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.5.2. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczeń i wręczony Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale najpóźniej do Dnia Przydziału, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, określającą zasady dochodzenia praw z weksla („**Deklaracja Wekslowa**”).

10.5.3. Okres obowiązywania

Weksel Własny będzie obowiązywał do Daty Zabezpieczenia.

10.5.4. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Weksla Własnego nastąpi poprzez możliwość wypełnienia Weksla Własnego i dochodzenia jego zapłaty w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, a także do zapłaty uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:

- (i) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej Wysokości Zabezpieczenia;
- (ii) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń poprzez przedłożenie oświadczenia KDPW o wycofaniu Obligacji z Depozytu w związku z ich umorzeniem;
- (iii) Zaspokojenie z Weksla Własnego będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu go Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- (iv) Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitentłoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do Wysokości Zabezpieczenia co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia.

10.6. **Administrator Zabezpieczeń**

10.6.1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń wskazanych w niniejszym pkt 10, zostaną wykorzystane na poczet wymagalnych płatności z tytułu Obligacji w kolejności wskazanej w pkt 17.4, z zastrzeżeniem postanowień umowy o administrowanie zabezpieczeniami.

10.6.2. Kwoty otrzymane przez Administratora zostaną proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów

walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

10.6.3. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji z każdego z ustanowionych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, w tym odsetek za opóźnienie i kosztów egzekucji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

11. ŚWIADCZENIA EMITENTA

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

11.1.1. wykupie Obligacji zgodnie z pkt 11-14 Warunków Emisji;

11.1.2. zapłacie Odsetek, zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;

11.1.3. spełnieniu innych zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, w tym zapłacie odsetek za opóźnienie i premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 15.

11.2. Uprawnionymi do otrzymania świadczeń, o których mowa powyżej, będą Obligatariusze każdorazowo uprawnieni z Obligacji w Dniu Ustalenia Praw.

11.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Z zastrzeżeniem pkt 12.2, wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12-14, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) w następujących przypadkach:

12.2.1. z mocy prawa w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 12.5 oraz 12.6.

12.2.2. na żądanie Obligatariusza, zgodnie z pkt 13 w zw. z pkt 14 (Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza); lub

12.2.3. na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 15.1 (Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta – Opcja Call – począwszy od Okresu Odsetkowego nr 2).

12.3. 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16.

12.5. Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

- 12.6. 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 KSH.
- 12.7. 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, wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie).
- 12.8. 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.
- 12.9. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w razie wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu określonych poniżej lub innego Przypadku Naruszenia.
- 13.2. Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, na podstawie którego wnosi o wcześniejszy wykup (**„Żądanie Wykupu”**).
- 13.3. Żądanie Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza począwszy od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z treścią Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia (**„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”**);
- 13.4. Zawiadomienie z Żądaniem Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu podmiotowi prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- 13.5. Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - 13.5.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wykupu,
 - 13.5.2. istniejącą na dzień Żądania Wykupu okoliczność określoną w pkt 14 albo inny, trwający Przypadek Naruszenia, stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
 - 13.5.3. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wykupu powinien przedstawić Świadcstwo Depozytowe lub inny dokument, potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie, fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień Żądania Wykupu;
- 13.6. Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

14. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

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

Emitent zobowiązuje się do informowania o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu w sposób wskazany w pkt 18.5.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie obowiązywać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia Żądania Wykupu, o czym Emitent notyfikuje Obligatariuszy w drodze ogłoszenia zamieszczonego w tym przedmiocie na Stronie Internetowej, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Podstawę Wcześniejszego Wykupu nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądania Wykupu.

14.1. Zwłoka Emitenta

Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji.

14.2. Opóźnienie Emitenta

Emitent będzie w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 (trzy) dni.

14.3. Regulowanie zobowiązań

14.3.1. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, przy czym przez niezdolność do spłaty długów, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące, lub

14.3.2. Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, lub

14.3.3. zobowiązania pieniężne Emitenta przekroczą wartość jego majątku rozumianego jako aktywa wykazane w rocznych sprawozdaniach finansowych Emitenta sporządzonych zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości, a stan ten będzie się utrzymywał nieprzerwanie przez okres co najmniej 24 (dwudziestu czterech) kolejnych miesięcy, liczonych od dnia bilansowego.

14.4. Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default oraz klauzula cross-acceleration

14.4.1. W stosunku do jakiegokolwiek Zadłużenia Emitenta, Poręczyciela, SPV lub podmiotu z Grupy na kwotę przewyższającą **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub jej równowartość w innej walucie według średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w dniu wymagalności odpowiednim dla danego zdarzenia, wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (i) stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności wskutek żądania złożonego przez wierzyciela Zadłużenia Finansowego na skutek wystąpienia przypadku naruszenia jakkolwiek zdefiniowanego w prawie wiążącej, stwierdzonej dokumentem czynności prawnej, z której wynika Zadłużenie

Finansowe chyba że zobowiązanie takie zostanie spełnione w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych, lub

- (ii) Emitent nie dokona w terminie jakichkolwiek płatności z tytułu Zadłużenia Finansowego na kwotę przewyższającą **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub jej równowartość w innej walucie według średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w jakimkolwiek dniu przed dokonaniem wykupu ostatniej z Obligacji, chyba że (i) naruszenie zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia oraz (ii) nie nastąpi wcześniejsza wymagalność tego zobowiązania.

14.5. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

14.5.1. 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;
- (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach, o których mowa w pkt 14.5.1 powyżej; lub
- (v) zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w pkt 14.5.1 powyżej; lub
- (vi) Emitent lub którykolwiek z jego członków Zarządu złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, lub
- (vii) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez osobę inną niż określone w pkt 14.5.1(vi) Warunków Emisji, który nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę albo oddalony lub odrzucony przez sąd lub inny właściwy organ w ciągu 60 (sześćdziesiąt) dni, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli z przedstawionych Obligatariuszowi dokumentów będzie wynikało jednoznacznie, że wniosek jest oczywiście bezzasadny lub został złożony w złej wierze lub jako szykana, pod warunkiem, że powyższe potwierdzi opinia prawna niezależnej kancelarii prawnej przedłożona wraz z dokumentami;
- (viii) zostanie złożony wniosek restrukturyzacyjny wobec Emitenta w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (ix) 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
- (x) zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta; lub
- (xi) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność.

14.5.2. Powyższe okoliczności wystąpią wobec Poręczyciela lub SPV.

14.6. **Postępowanie egzekucyjne**

W odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej 5.000.000,00 PLN lub jej równowartość w innej walucie, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

14.7. **Orzeczenia i decyzje**

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta, Poręczyciela lub SPV świadczenia lub świadczeń, którego/których kwota przewyższa jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 (dwunastu) miesięcy kończących się w dowolnym dniu przed Dniem Wykupu) **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub jej równowartość w innej walucie według średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w dacie odpowiednio uprawomocnienia się lub uzyskania waloru ostateczności ww. orzeczeń lub decyzji.

14.8. **Rozwiązanie**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie lub wyrok o rozwiązaniu odpowiednio Emitenta, Poręczyciela lub SPV, lub podjęta zostanie uchwała odpowiedniego organu Emitenta, Poręczyciela lub SPV o rozwiązaniu spółki, lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby tego podmiotu poza terytorium kraju, w którym podmiot taki ma siedzibę w Dniu Przydziału lub wystąpi jakakolwiek z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta, Poręczyciela lub SPV wskazana w KSH lub aktach prawa właściwego dla danego podmiotu.

14.9. **Istotna zmiana działalności**

Emitent, Poręczyciel, SPV lub inna Spółka Projektowa Mogilska dokona istotnej zmiany zakresu prowadzonej działalności podstawowej. Za zmianę rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy poczynawszy od sprawozdania za rok 2025 r.

14.10. **Zaprzestanie działalności**

Emitent, Poręczyciel lub SPV zaprzestanie prowadzenia dotychczasowej działalności według stanu występującego na Dzień Przydziału, lub oświadczy, że zamierza to zrobić.

14.11. **Podział, połączenie lub przekształcenie**

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział, połączenie lub przekształcenie z udziałem Emitenta.

14.12. **Wpłaty na rzecz wspólników**

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent lub Poręczyciel dokona jakichkolwiek wypłat na rzecz wspólników z tytułu uczestnictwa w spółce, 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) skutkujących transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę.

14.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.14. Obowiązki informacyjne

14.14.1. Nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania, informacje, raporty lub oświadczenia, o których mowa w pkt 18, na zasadach i w terminach tam wskazanych, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

14.14.2. Którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone.

14.14.3. W Sprawozdaniu Finansowym Grupy nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Wskaźnika LTV, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt 18 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji Sprawozdania Finansowego Grupy (a w razie braku publikacji skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić).

14.15. Cel Emisji

14.15.1. Emitent przeznaczy środki z Obligacji niezgodnie z celem emisji Obligacji, opisanym w pkt 5 Warunków Emisji.

14.15.2. Emitent w terminie publikacji Sprawozdania Finansowego przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o

- (i) pokryciu kosztów emisji Obligacji; lub
- (ii) złożeniu środków na Rachunek do Obsługi Obligacji z przeznaczeniem na zapłatę Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1;
- (iii) udzieleniu Pożyczki Emisyjnej do SPV.

14.15.3. Emitent do dnia publikacji raportu okresowego, o którym mowa powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji, będzie zobowiązany do publikacji kolejnego raportu dotyczącego realizacji celu emisji Obligacji w terminie publikacji kolejnego raportu okresowego aż do momentu pełnego wykorzystania tych środków.

14.16. Delisting

14.16.1. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

14.16.2. Akcje Poręczyciela zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW. Przypadku Naruszenia nie będzie stanowiła sytuacja, w której Poręczyciel nadal

będzie przekazywać raporty bieżące dotyczące informacji bieżących i okresowych, zgodnych co do rodzaju, zakresu, formy, częstotliwości, oraz terminów ich przekazywania zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi akcji spółek dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym GPW.

14.17. Zabezpieczenia i przedmiot zabezpieczenia

14.17.1. Którerekolwiek z zabezpieczeń lub oświadczeń, o których mowa w pkt 10 Warunków Emisji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność.

14.18. Udzielanie finansowania

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, po Dniu Przydziału Emitent:

14.18.1. udzieli pożyczki lub jakiegokolwiek innej formy finansowania, w tym w formie obligacji lub pozostałych dłużnych papierów wartościowych, lub

14.18.2. zwolni z długu jakiegokolwiek podmiot lub przystąpi do długu jakiegokolwiek podmiotu.

Powyższe nie dotyczy udzielania finansowań dozwolonych na mocy Warunków Emisji, w szczególności do SPV lub Spółek Projektowych Mogilska.

14.19. Struktura własnościowa (Zmiana Kontroli)

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, nastąpi zmiana w strukturze własnościowej („Zmiana Kontroli”) w Emitencie lub Poręczycielu – w stosunku do stanu na dzień sporządzenia Warunków Emisji, a w szczególności Pan Franz Jurkowsch oraz Pan Georg Folian utracą kontrolę nad Poręczycielem, czyli będą posiadać łącznie, pośrednio (w tym poprzez fundacje rodzinne lub *private trust* w rozumieniu prawa austriackiego) lub bezpośrednio, mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Poręczyciela oraz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) ogółu głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Poręczyciela.

14.20. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 2,00 na ostatni Dzień Badania, wyznaczonego na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi w formie uchwały zgodę na czasowe przekroczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto.

14.21. Rozporządzanie majątkiem

Jeżeli Emitent, Poręczyciel lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy dokona transakcji - w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji - na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy, a w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji podlegających ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy.

14.22. Obciążanie majątku (negative pledge)

14.22.1. Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent, Poręczyciel lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy ustanowi jakiegokolwiek Zabezpieczenie Negative Pledge

zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz podmiotu spoza Grupy, chyba że:

- (i) Zabezpieczenie Negative Pledge ustanowione zostanie zgodnie z Warunkami Emisji, lub
- (ii) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie udzielone na rzecz SPV lub Spółek Projektowych Mogilska, które znajdują się lub znajdują się w Grupie w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia, lub
- (iii) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych (w tym firmy ubezpieczeniowe i inne), lub
- (iv) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione w celu przedłużenie obecnie istniejących zobowiązań finansowych na dotychczasowych warunkach, lub
- (v) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz obligatariuszy innych, przyszłych emisji obligacji, jeżeli ich termin zapadalności będzie przypadał po terminie zapadalności Obligacji, lub
- (vi) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla którejkolwiek Inwestycji Mogilska do maksymalnej kwoty odpowiadającej 80% wartości finansowanej Inwestycji Mogilska, lub
- (vii) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu poczynając od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej lub
- (viii) analogiczne Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz Obligacji

14.22.2. Akcje Poręczyciela zostaną zbyte lub obciążone przed datą spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji.

14.23. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- 14.23.1. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) 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
- 14.23.2. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej.

14.24. Zabezpieczenie płatności Odsetek na Rachunku do Obsługi Obligacji

Emitent w Dniu Płatności Odsetek skorzysta ze środków zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji i następnie w terminie do 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy nie doprowadzi do uzupełnienia Rachunku do Obsługi

Obligacji w wysokości należnych Odsetek, wyznaczanych każdorazowo w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania na kolejny Okres Odsetkowy.

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

14.25. **Transfer środków przez SPV**

14.25.1. SPV dokona jakiegokolwiek transferu środków pieniężnych pochodzących z realizacji Inwestycji Mogilska 31 (wpłaty klientów) na cel inny niż budowa dalszych Inwestycji Mogilska, chyba że w pierwszej kolejności środki zostaną przeznaczone na spłatę wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

Przypadku Naruszenia nie będzie stanowić wypłata środków z SPV do spółek z Grupy z tytułu wypłaty marży z projektów deweloperskich, tj. Inwestycji Mogilska 31 oraz Inwestycji Mogilska, zgodnie z zapisami umów kredytów bankowych.

Emitent zobowiązany jest do przysyłania do Firmy Inwestycyjnej oraz Administratora Zabezpieczeń kwartalnego raportu zawierającego informacje o dokonanych wypłatach środków z SPV do spółek z Grupy, w terminie do 15 Dni Roboczych od dnia zakończenia danego kwartału.

14.25.2. Po zamknięciu otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Inwestycji Mogilska 31, środki zdeponowane na tym rachunku w pierwszej kolejności nie zostaną przeznaczone na spłatę wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

14.26. **Inne obligacje**

Emitent, Poręczyciel lub jakikolwiek podmiot z Grupy wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji.

14.27. **Bezwarunkowa opcja put**

Jeżeli Emitent, Poręczyciel lub podmiot wchodzący w skład Grupy wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put).

14.28. **Kolejność spłat**

Emitent, Poręczyciel lub podmiot wchodzący w skład Grupy wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego całkowitego wykupu Obligacji.

15. **WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA (OPCJA CALL)**

15.1. **Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta – Opcja Call (od Okresu Odsetkowego nr 2)**

Począwszy od Okresu Odsetkowego nr 2, Emitent ma prawo do wcześniejszego wykupu części lub całości Obligacji wyłącznie na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części Należności Głównej z każdej Obligacji pozostającej w obrocie (wykup

skutkujący obniżeniem Należności Głównej każdej z Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji, o ile nie dotyczy całej Należności Głównej) przed Dniem Wykupu („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta”). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego wykupu wielokrotnie.

- 15.1.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1.
- 15.1.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim zdarzeniu poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta, Emitent określi:
- (i) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - (ii) Tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - (iii) W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
 - (iv) W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część kwotową wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.
- 15.1.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa powyżej, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta, zaokrąglona w dół do pełnej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden, licząc począwszy od Rachunku, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji aż do Rachunku, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu
- 15.1.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta w sposób opisany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 15.1.6. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należnymi

Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części Należności Głównej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w tabeli poniżej.

- 15.1.7. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od Należności Głównej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższą tabelą:

Premia	Okres Odsetkowy, w którym wykonywana jest Opcja Call
1,00%	2.
0,75%	3.
0,50%	4.
0,00%	5. i 6.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI

- 16.1. Obligacje są oprocentowane

- 16.2. Naliczanie odsetek

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 16.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1 (włącznie z tym dniem) w przypadku Okresu Odsetkowego nr 1, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

- 16.3. Termin i sposób wypłaty odsetek

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek. Daty poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.11;

16.4. Wysokość Kwoty Odsetek

16.4.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę, tj.:

- (i) Marżę Podstawową oraz
- (ii) Marżę Dodatkową, która będzie naliczana w sytuacji, gdy:
 - (a) Wskaźnik LTV na Dzień Badania wyniesie pomiędzy 65,00% a 70,00% (włącznie) – **Marża Dodatkowa = 0,50%**;
 - (b) Wskaźnik LTV na Dzień Badania przekroczy 70,00% – **Marża Dodatkowa = 2,00%**;
w celu zniesienia wszelkich wątpliwości, w przypadku utrzymywania Wskaźnika LTV na poziomie nieprzekraczającym 65,00% na Dzień Badania, **Marża Dodatkowa = 0,00%**;
 - (c) akcje Poręczyciela zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW, wówczas od kolejnego Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym wystąpiło to zdarzenie - **Marża Dodatkowa = 0,25%**.

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania, wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy.

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Płatniczego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego, jedynie pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w niniejszym pkt 16.4.1 (tj. w szczególności, gdy Wskaźnik LTV powróci do poziomu uzasadniającego stosowanie stawki „0,00” dla Marży Dodatkowej) oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla takiego Okresu Odsetkowego.

16.4.2. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

- K - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- O - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- N - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

16.4.3. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o Marżę, tj.:

- 16.5. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 16.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest **WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych**.
- 16.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 16.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 16.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

- 16.11. Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 16.10 w kolejności od a) do g).
- 16.12. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.13. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, 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 WIBOR;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - 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 Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 16.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczy. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 19 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 16.15. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 16.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 16.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 16.18. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po

Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

- 16.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 16.20. Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego niedbalstwem lub winą umyślną.
- 16.21. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 16.22. Odsetki za Opóźnienie

16.22.1. Odsetki za Opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego, naliczane będą w wysokości równej odsetkom ustawowym za opóźnienie, zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

16.23. Agent Płatniczy

- 16.23.1. Odsetki będą płatne za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunek, zgodnie z regulacjami tych podmiotów, z uwzględnieniem pkt 17.3.
- 16.23.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Płatniczego.
- 16.23.3. Agent Płatniczy przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek płatnych dla danego Okresu Odsetkowego, ze wskazaniem rachunku bankowego właściwego do dokonania płatności.

17. WALUTA I SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 17.2. 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.
- 17.3. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, bezpośrednio poprzedzającego dany Dzień Płatności.
- 17.4. W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana w następujący sposób:
- 17.4.1. w pierwszej kolejności na poczet odsetek za opóźnienie (o ile wystąpią);
- 17.4.2. w drugiej kolejności na poczet Odsetek;
- 17.4.3. w trzeciej kolejności na poczet Należności Główniej;
- 17.4.4. pozostałe wierzytelności, w tym koszty związane z dochodzeniem zaspokojenia Obligacji.

- 17.5. W każdym przypadku płatności na rzecz każdego z Obligatariuszy zostaną dokonane proporcjonalnie do liczby posiadanych przez niego Obligacji.
- 17.6. 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.
- 17.7. Płatności z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW oraz zgodnie z regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, przy dodatkowym udziale Agenta Płatniczego.
- 17.8. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji w tym z tytułu należnych Odsetek będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał kwot przypadających do zapłaty z tytułu Obligacji w tym z tytułu należnych Odsetek lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, o których mowa powyżej.
- 17.9. Miejszem spełnienia świadczenia będzie siedziba banku prowadzącego rachunek bankowy dla Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 17.10. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE EMITENTA

Emitent spowoduje, iż do czasu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji będą udostępniane Obligatariuszom Sprawozdania Finansowe i pozostałe raporty na zasadach określonych poniżej.

18.1. Sprawozdania Finansowe Emitenta, Poręczyciela oraz Grupy

Roczne, jednostkowe Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Poręczyciela, zawierające pełny bilans, rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych wraz z raportem i opinią z badania przez biegłego rewidenta za każdy rok obrotowy będą sporządzane i udostępniane na Stronie Internetowej – w terminie 120 (stu dwudziestu) dni od dnia zakończenia danego roku obrotowego (každorazowo w formie skanu podpisanego dokumentu oraz dodatkowo dane finansowe – w arkuszu kalkulacyjnym), a po wprowadzeniu Obligacji do ASO - zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych.

W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dla Grupy, o ile nie naruszy to zobowiązań wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa właściwego dla Poręczyciela i obowiązków raportowych dotyczących Poręczyciela jak spółki publicznej.

Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent zobowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej

wiadomości, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości właściwymi Regulacjami ASO – w terminach tam wskazanych.

18.2. Zaświadczenie o Zgodności

- 18.2.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej, w terminie publikacji Sprawozdania Finansowego Emitenta i Poręczyciela Zaświadczenia o Zgodności co do zasady zgodnego z treścią **Załącznika Z** do Warunków Emisji, podpisanego przez zarząd Emitenta;
- 18.2.2. Zaświadczenia o Zgodności będą zawierały co najmniej oświadczenie Emitenta – w zależności od stanu faktycznego – stwierdzające, iż:
 - (i) nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, albo
 - (ii) wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, ze wskazaniem konkretnego Przypadku Naruszenia.

18.3. Prognozy kształtowania zobowiązań finansowych Emitenta

- 18.3.1. Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej, najpóźniej w ostatnim dniu każdego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na ostatni dzień następnego roku obrotowego, w tym: wskazanie szacunkowej wartości zobowiązań finansowych oraz szacowanej struktury finansowania Emitenta rozumianej jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta (tj. informacje, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1) Ustawy o Obligacjach).
- 18.3.2. Stosownie do treści art. 35 ust 1c Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent sporządzał będzie skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z treścią Ustawy o Rachunkowości lub innymi mającymi zastosowanie przepisami o rachunkowości dotyczącymi skonsolidowanych sprawozdań finansowych, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych powinny zawierać dodatkowo dane dotyczące grupy kapitałowej Emitenta.

18.4. Dokumenty do rocznego Sprawozdania Finansowego

Do rocznego Sprawozdania Finansowego, Emitent zobowiązany jest dostarczyć:

- 18.4.1. Zaświadczenie o Zgodności, o którym mowa w pkt 18.2;
- 18.4.2. aktualne zaświadczenie wydane przez właściwy organ administracji publicznej, w tym organ podatkowy, skarbowy lub Zakład Ubezpieczeń Społecznych o: zobowiązaniach publicznoprawnych Emitenta (w tym w zakresie podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, składek na ubezpieczenia społeczne), w tym zaświadczenia dotyczące tych zobowiązań (w szczególności zaświadczenia o niezaleganiu, zaświadczenia o wysokości zaległości oraz zaświadczenia wydawanych w trybie art. 306g ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.);
- 18.4.3. wypis z Centralnego Rejestru Zastawów Skarbowych dotyczących majątku Emitenta;

18.4.4. informację na temat realizacji zawartych układów ratalnych lub innych porozumień odnoszących się do ratalnej spłaty zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań handlowych objęte porozumieniami co do wydłużenia ich dat płatności.

18.4.5. oświadczenie Poręczyciela o ilości posiadanych akcji własnych przez Poręczyciela wraz z informacją o braku obciążeń i zabezpieczeń na nich ustanowionych.

18.5. **Przypadek Naruszenia**

W przypadku, gdy wystąpi zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu lub inny Przypadek Naruszenia, uprawniający do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności i gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych, Emitent poinformuje o tym Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie 5 Dni Roboczych od dnia ustalenia istnienia lub wystąpienia takiego zdarzenia, za pośrednictwem publikacji na Stronie Internetowej. Powyższe stosuje się odpowiednio do sytuacji, w której Przypadek Naruszenia przestał istnieć.

18.6. **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 **5 (pięć) Dni Roboczych** od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

18.7. **Sposób udostępniania dokumentów**

Dokumenty będą udostępniane Obligatariuszom poprzez publikacje na Stronie Internetowej lub w formie raportów bieżących, stosownie do regulacji ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

19. **ZAWIADOMIENIA**

19.1. **Zawiadomienia do Emitenta i Obligatariuszy**

19.1.1. 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 wraz z kopią świadectwa depozytowego na jego adres wskazany na wstępie Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 19.1.2.

19.1.2. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować Obligatariuszy poprzez opublikowanie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta.

19.1.3. Zawiadomienia powinny być doręczane Emitentowi w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

19.1.4. Za dzień otrzymania zawiadomienia przez Emitenta będzie uważany:

- (i) w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- (ii) w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia

przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;

- (iii) w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- (iv) w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

19.1.5. Wszelkie zawiadomienia i inna korespondencja kierowane przez Emitenta do Obligatariusza będą:

- (i) publikowane na Stronie Internetowej, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym oraz o ile nie będą naruszać bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Regulacji KDPW lub Regulacji ASO;
- (ii) przekazywane zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami ASO), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

19.2. Zawiadomienia do Agenta Płatniczego i Agenta Emisji

19.2.1. Emitent będzie doręczać Agentowi Płatniczemu wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego wykonywania przez Agenta Płatniczego 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;

19.2.2. 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 19.2.3 poniżej.

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

Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa

Adres poczty elektronicznej: biuro@noblesecurities.pl

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Postanowienia ogólne

- 20.1.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy o Obligacjach.
- 20.1.2. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach (w szczególności w przepisach Rozdziału 5. Ustawy o Obligacjach) oraz Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy, który stanowi Załącznik nr 1.

21. DODATKOWE OŚWIADCZENIA EMITENTA

21.1. Emitent niniejszym oświadcza, że:

- 21.1.1. podpisanie niniejszych Warunków Emisji oraz emisja Obligacji na ich podstawie:
 - (i) nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszych Warunków Emisji przez Emitenta;
 - (ii) nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także, że do ich zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone;
 - (iii) nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu podpisania Warunków Emisji, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiekolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji;
- 21.1.2. jest spółką należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniony do podpisania Warunków Emisji i wykonania zobowiązań z nich wynikających;
- 21.1.3. podpisanie i wykonanie przez Emitenta Warunków Emisji nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki Emitenta;
- 21.1.4. na moment podpisania Warunków Emisji, Emitent jak i podmiot z Grupy będący pośrednio beneficjentem finansowania uzyskanego na podstawie Warunków Emisji nie pozostaje w naruszeniu jakichkolwiek umów lub zobowiązań, których jest stroną ani nie toczy się przeciwko tym podmiotom postępowanie w przedmiocie ustalenia ich odpowiedzialności w trybie ustawy z dnia 28.10.2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1822);
- 21.1.5. na moment podpisania Warunków Emisji zarówno Emitent, podmioty z Grupy będące pośrednimi beneficjentami niniejszego finansowania, jak również osoby będące członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych w tych podmiotach, nie zostały wpisane na Listy Sankcyjne.
- 21.2. Osoby reprezentujące Emitenta oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do podpisania niniejszych Warunków Emisji wraz ze wszystkimi wynikającymi z nich zobowiązaniami i uprawnieniami.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

- 22.2. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- 22.3. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieścia m. st. Warszawy.
- 22.4. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta jakichkolwiek świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.5. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Subskrybentom aneksu do Warunków Emisji. Subskrybentom przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Subskrybentom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 22.6. Po Dniu Emisji Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 22.7. Po Dniu Emisji, Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczeń jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Zabezpieczeń w tym przedmiocie, w tym w szczególności: przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń uprawnień z tytułu Poręczenia, złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta, SPV oraz Poręczyciela na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 22.8. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.
- 22.9. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy postanowieniami Warunków Emisji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW lub Regulacjami ASO, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 22.10. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 78¹ KC).

23. ZAŁĄCZNIKI

- 23.1.1. Załącznik Z – wzór Zaświadczenia o Zgodności;
- 23.1.2. Załącznik nr 1 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

ZAŁĄCZNIK Z – ZAŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

WZÓR ZAŚWIADCZENIA O ZGODNOŚCI

Od: **WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, NIP: 5273155141, REGON: 541108365, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100 „**Emitent**”).

Do: **Obligatariusze** obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

Niniejsze Zaświadczenie o Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt 18.2 Warunków Emisji, na dzień [●].

Emitent oświadcza, iż:

nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu / wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu polegające na: [●]

Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●]

Wskaźnik LTV wynosi: [●]

Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery w niniejszym dokumencie, a nie zdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Kraków, dnia [●]

W imieniu Emitenta:

[●]

ZAŁĄCZNIK NR 1 – REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII A WARIMPEX FINANCING PL SP. Z O.O.

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii A wyemitowanych przez WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na podstawie Uchwały Emisyjnej Emitenta.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o obligacjach („**Obligacje**”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 14 zd. 3 Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.

2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
 - a) dwustronną komunikację 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;
 - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawia się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - i. łączną liczbę głosów ważnych,
 - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
 - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczenia mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

**ANEKS NR 1 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2025 R.
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A WARIMPEX FINANCING PL SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

W związku z podjęciem przez Zarząd spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych) („**Emitent**”) Uchwały nr 1 z dnia 18 września 2025 r. w sprawie ustalenia ostatecznej wielkości emisji obligacji serii A („**Uchwała**”), dokonano aktualizacji treści „*Warunków emisji obligacji emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”).

Na mocy przedmiotowej Uchwały:

- (i) zwiększono wielkość emisji obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. („**Obligacje**”) z 10.000 (dziesięciu tysięcy) do 21.000 (dwudziestu jeden tysięcy) sztuk Obligacji, o łącznej wartości nominalnej 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych); oraz
- (ii) przyjęto tekst jednolity Warunków Emisji na dzień 18 września 2025 r., uwzględniający zmianę, o której mowa w pkt (i) powyżej.

Poniżej zestawiono dotychczasowe i nowe brzmienie zmienionych postanowień Warunków Emisji:

1) pkt 1.6 Warunków Emisji

dotychczasowe brzmienie:

„1.6. Wielkość emisji (maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia)

*Nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda. W przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na Obligacje na ponad 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom komunikatu aktualizującego zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, przy czym nie więcej niż 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 21.000.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych) („**Zwiększenie Emisji**”).*

Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje nie będzie przysługiwać prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w związku ze Zwiększeniem Emisji.

act legal main offices

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

O podjęciu decyzji o Zwiększeniu Emisji przez Zarząd Emitenta, Emitent poinformuje inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Przydziału, za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej.”;

nowe brzmienie:

„1.6. Wielkość emisji (maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia)

21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji”;

2) pkt 1.7 Warunków Emisji

dotychczasowe brzmienie:

„1.7. Łączna maksymalna wartość środków do pozyskania z emisji

10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych i 00/100), z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji.”;

nowe brzmienie:

„1.7. Łączna maksymalna wartość środków do pozyskania z emisji

21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100)”.

Warszawa, dn. 18 września 2025 r.

W imieniu Emitenta:

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK 8.6.

Uchwała ws. przydziału Obligacji

PROTOKÓŁ Z POSIEDZIENIA ZARZĄDU
spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 19 września 2025 r.

W dniu 19 września 2025 r. w Krakowie odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogiłskiej 35, 31-545 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych) („**Spółka**”), z następującym porządkiem obrad:

1. otwarcie posiedzenia Zarządu;
2. wybór Przewodniczącego posiedzenia Zarządu;
3. stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu Spółki i jego zdolności do podejmowania uchwał;
4. przyjęcie porządku posiedzenia Zarządu Spółki;
5. podjęcie uchwały w sprawie przydziału obligacji serii A;
6. zamknięcie obrad Zarządu Spółki.

Na niniejszym posiedzeniu stawili się następujący Członkowie Zarządu Spółki:

Daniel Folian – Członek Zarządu;

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu;

Alexander Jurkowitsch – Członek Zarządu.

Ad pkt 1. i 2. porządku obrad:

Posiedzenie otworzył Pan Łukasz Adamczak – Członek Zarządu. Następnie Zarząd dokonał jednomyślnego wyboru Pana Łukasza Adamczaka na przewodniczącego niniejszego posiedzenia Zarządu Spółki. Następnie Przewodniczący stwierdził, iż będzie protokołował osobiście.

Ad pkt 3. porządku obrad:

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki jest należycie reprezentowany, a zatem stosownie do art. 208 § 5 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd jest zdolny do podjęcia wiążących uchwał.

Ad pkt 4. porządku obrad:

Zarząd Spółki przyjął powyższy porządek obrad jednogłośnie, bez sprzeciwu.

Ad pkt 5. porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1
zarządu spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 19 września 2025 r.
w sprawie przydziału obligacji serii A

Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 2 pkt 1 lit. a) oraz art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708), w związku z dokonaną na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 1 września 2025 roku oraz uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 września 2025 r. emisją zabezpieczonych obligacji o następujących parametrach:

A. SERIA OBLIGACJI:	A
B. RODZAJ OBLIGACJI:	obligacje na okaziciela
C. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI:	1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100)
D. CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI:	1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100)
E. WIELKOŚĆ EMISJI (LICZBA EMITOWANYCH OBLIGACJI):	zwiększona w wykonaniu uprawnienia z pkt 1.6 Warunków Emisji z dnia 01.09.2025 r. i na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z 18.09.2025 r. do 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji
F. DZIEŃ WYKUPU:	19 września 2028 roku
G. OPROCENTOWANIE:	zmiennie, w wysokości WIBOR 6M powiększone o marżę w wysokości co najmniej 5,50% (pięć i 50/100 procenta) w skali roku, z możliwością jej podwyższenia na zasadach wskazanych w warunkach emisji obligacji

(dalej jako „**Obligacje**”),

podejmuje niniejszym uchwałą o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Wobec:
 - a. pełnego opłacenia zapisów przez Inwestorów,
 - b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 6 Warunków Emisji z dnia 01.09.2025 r.,

c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A.) kopii (skanów), natomiast Administratorowi Zabezpieczenia (BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie) oryginałów, następujących dokumentów:

- (i) umowy Poręczenia wraz z oświadczeniem Poręczyciela w trybie art. 777 KPC;
- (ii) umowy Pożyczki Emisyjnej;
- (iii) umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej i wraz z oświadczeniem SPV w trybie art. 777 KPC;
- (iv) umowy Rachunku do Obsługi Obligacji;
- (v) Weksla Własnego wraz z Deklaracją Wekslową oraz oświadczeniem Emitenta w trybie art. 777 KPC.

Zarząd Spółki postanawia, po dokonaniu proporcjonalnej redukcji zapisów, przydzielić łącznie 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 21.000.000, 00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych).

3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Zarząd Spółki postanawia:

- 1. zawiadomić inwestorów, o których mowa w § 2 powyżej o przydziale Obligacji, w drodze publikacji komunikatu na stronie internetowej: www.warimpex-financing.pl;
- 2. zobowiązać Agenta Emisji do niezwłocznego podjęcia działań w celu rejestracji Obligacji najpierw w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, a następnie w Depozycie prowadzonym przez KDPW.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Przewodniczący stwierdził, że powyższa uchwała została przyjęta jednogłośnie, wszystkimi (trzema) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

W związku z powyższym Przewodniczący oświadczył, że uchwała została podjęta.

Ad 7. porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął posiedzenie Zarządu Spółki.

Przewodniczący:

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZIENIU ZARZĄDU
spółki pod firmą Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 19 września 2025 r.

Daniel Folian
Członek Zarządu

Łukasz Adamczak
Członek Zarządu

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK 8.7.

Warunki Emisji Obligacji (tekst jedn. 18.09.2025)

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A

emitowanych przez

**Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie**

(tekst jednolity na dzień 18 września 2025 roku)

act legal offices

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

Spis Treści

1.	PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI	3
2.	DEFINICJE. INTERPRETACJA	4
3.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI).....	17
4.	DECYZJA EMITENTA O EMISJI. PODSTAWA PRAWNA EMISJI	18
5.	CEL EMISJI	18
6.	PRÓG EMISJI	18
7.	TRYB EMISJI. PRZYDZIAŁ OBLIGACJI	18
8.	DEPOZYT	19
9.	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI	20
10.	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA ..	20
11.	ŚWIADCZENIA EMITENTA	25
12.	WYKUP OBLIGACJI	25
13.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	26
14.	PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	27
15.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA (OPCJA CALL).....	33
16.	ODSETKI OD OBLIGACJI	35
17.	WALUTA I SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI	39
18.	OBOWIĄZKI INFORMACYJNE EMITENTA	40
19.	ZAWIADOMIENIA	42
20.	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	43
21.	DODATKOWE OŚWIADCZENIA EMITENTA	44
22.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	44
23.	ZAŁĄCZNIKI	45

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ

WARIMPEX FINANCING PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa świadczenia wynikające z obligacji („**Obligacje**”), sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy, wyemitowanych przez spółkę pod firmą:

WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, NIP: 5273155141, REGON: 541108365, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100), dalej zwaną „**Emitentem**”,

w ramach programu emisji obligacji przyjętego na podstawie Uchwały o Programie, który będzie dalej zwany „**Programem Emisji**”.

1. PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI

1.1. Nazwa Obligacji

Obligacje serii A emitowane przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

1.2. Seria Obligacji

A

1.3. Rodzaj Obligacji

Obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu

1.4. Wartość nominalna jednej Obligacji

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

1.5. Cena emisyjna jednej Obligacji

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

1.6. Wielkość emisji (maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia)

21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) Obligacji

1.7. Łączna maksymalna wartość środków do pozyskania z emisji

21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych i 00/100).

1.8. Dzień Przydziału

Przewidywanym Dniem Przydziału jest 19 września 2025 r.

1.9. Dzień Wykupu

19 września 2028 r.

1.10. Oprocentowanie – Stopa Procentowa

Zmienne, równe w skali roku Stopie Bazowej powiększonej o Marżę, zgodnie z pkt 16.4.1

Odsetki będą płatne półrocznie z dołu, w każdym Dniu Płatności Odsetek lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

1.11. Okresy odsetkowe. Dni Płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego/ Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	Dzień Przydziału	17 marca 2026 r.	19 marca 2026 r.
2.	19 marca 2026 r.	17 września 2026 r.	19 września 2026 r.
3.	19 września 2026 r.	17 marca 2027 r.	19 marca 2027 r.
4.	19 marca 2027 r.	16 września 2027 r.	19 września 2027 r.
5.	19 września 2027 r.	16 marca 2028 r.	19 marca 2028 r.
6.	19 marca 2028 r.	15 września 2028 r.	Dzień Wykupu

1.12. Strona Internetowa Emitenta

www.warimpex-financing.pl

2. DEFINICJE. INTERPRETACJA

2.1. Definicje

Definicje użyte w treści poszczególnych definicji mają znaczenie nadane w niniejszym pkt 2.1

Administrator Wskaźników Referencyjnych oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

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

Agent Emisji, Agent Płatniczy lub Agent Dokumentacyjny	oznacza NS, przy czym w zakresie pełnienia funkcji Agentem Emisji oraz podmiotu prowadzącego Ofertę spełnione są wymogi wynikające z art. 7a ust. 3 Ustawy o Obrocie;
Akcje Poręczyciela	oznacza 1.939.280 akcji własnych posiadanych przez Warimpex, zapisanych na rachunku papierów wartościowych w Republice Austrii;
ASO	oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
Beneficjent Rzeczywisty	oznacza osobę fizyczną lub osoby fizyczne sprawujące bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Emitentem lub Poręczycielem w rozumieniu art. 2 pkt 2 ppkt 1) Ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu z dnia 1 marca 2018 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1124);
Cena Emisyjna	oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji określoną w pkt 1.5;
Data Zabezpieczenia	oznacza dzień 30 września 2038 roku ;
Deklaracja Wekslowa	ma znaczenie nadane w pkt 10.5.2;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzonych przez KDPW;
Dokumenty Finansowe	oznacza łącznie w szczególności: Warunki Emisji, formularze Zapisu, umowę z Administratorem Zabezpieczeń, umowę z Agentem Emisji o pełnienie funkcji agenta emisji, umowę z Agentem Płatniczym o pełnienie funkcji agenta płatniczego, Dokumenty Zabezpieczeń, Memorandum Informacyjne;
Dokumenty Zabezpieczeń	oznacza wszelkie umowy i dokumenty, na podstawie których są ustanawiane zabezpieczenia, opisane w pkt 10;
Dzień Badania	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
Dzień Płatności	oznacza Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za

poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 1.11;

Dzień Przydziału

oznacza dzień dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji określony w pkt 1.8;

Dzień Roboczy

oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

Dzień Ustalenia Praw

oznacza **2 (drugi)** Dzień Roboczy przed Dniem Płatności, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW - inny 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 danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być drugi Dzień Roboczy przed dniem płatności danego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:

- (a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu – za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu;
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta – 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 – za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- (d) spełnienia świadczeń z Obligacji po Dniu Wykupu – drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana do KDPW;
- (e) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa lub Regulacjach KDPW, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

Dzień Ustalenia Oprocentowania

Stawki

oznacza dzień przypadający na **4 (cztery)** Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

Dzień Wcześniejszego Wykupu

oznacza dzień, o którym mowa w pkt 12.2;

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;
Firma Inwestycyjna, NS	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, REGON: 350647408, NIP: 6760108427, o kapitale zakładowym 3.494.747,00 zł, wpłaconym w całości, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
Grupa	oznacza grupę kapitałową Poręczyciela, w tym Emitenta, SPV oraz podmioty zależne od Poręczyciela lub kontrolowane/współkontrolowane przez Poręczyciela, w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
Inwestycja Mogilska 31	oznacza przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych lub budynków mieszkalnych i niemieszkalnych na działkach gruntu dotyczących adresu przy ul. Mogilskiej 31 o numerach KR1P/00010663/3; KR1P/00474825/7; KR1P/00322543/6; KR1P/00056566/7 w Krakowie przez SPV;
Inwestycje Mogilska	oznacza wszystkie obecne, planowane i przyszłe przedsięwzięcia deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych lub budynków mieszkalnych i niemieszkalnych przy ul. Mogilskiej i w okolicach Ronda Mogilskiego w Krakowie;
Kapitały Własne Emitenta	oznacza wartość bilansową kapitału własnego Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta;
Kapitały Własne Grupy	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy lub skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy;
KDPW	oznacza spółkę Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub jej następcę prawnego;

Kodeks Cywilny, KC	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061);
Kodeks Postępowania Cywilnego, KPC	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568);
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18);
Korekta	oznacza określone zgodnie z pkt 16.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z 16.4;
Kwota Wykupu	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
Listy Sankcyjne	oznacza wszelkie listy osób fizycznych lub podmiotów wobec których zastosowano szczególne środki ograniczające w tym ekonomiczne, finansowe lub innego typu sankcje, w szczególności (i) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez Unii Europejskiej listę osób fizycznych lub podmiotów dostępną pod adresem http://data.europa.eu/euodp/en/data/dataset/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions; (ii) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez Organizację Narodów Zjednoczonych listę osób fizycznych i podmiotów dostępną pod adresem https://www.un.org/securitycouncil/content/un-sc-consolidated-list; (iii) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez USA, amerykański departament, agencję lub urząd w tym między innymi Office of Foreign Asset Control of the United States Department of the Treasury (OFAC), United States Department of State lub United States Department of Commerce listę osób fizycznych i podmiotów dostępne pod na przykład następującymi adresami: 1) https://ofac.treasury.gov/specially-designated-nationals-and-blocked-persons-list-sdn-human-readable-list oraz 2)

<https://ofac.treasury.gov/consolidated-sanctions-list-non-sdn-lists>;

- (iv) publikowaną i aktualizowaną od czasu do czasu przez Wielką Brytanię, brytyjski departament, agencję lub urząd w tym między innymi Office of Financial Sanctions Implementation of His Majesty's Treasury (OFSI) oraz Departament Handlu Zagranicznego (Department for International Trade) dostępną pod następującym adresem <https://www.gov.uk/government/publications/financial-sanctions-consolidated-list-of-targets/consolidated-list-of-targets>;

lub inną listę lub listy zastępujące powyższe lub adekwatne do powyższych oraz zastosowanie w uzasadnionej ocenie Zgromadzenia Obligatariuszy;

Marża

oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Odsetek, będącą sumą Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej (o ile będzie miała zastosowanie);

Marża Dodatkowa

oznacza dodatkowe oprocentowanie w ramach Odsetek, szczegółowo wskazane w pkt 16.4.1(ii), które naliczane będzie w sytuacji wystąpienia przesłanek określonych w przywołanym postanowieniu Warunków Emisji;

Marża Podstawowa

oznacza stawkę w wysokości 550 (pięćset pięćdziesiąt) punktów bazowych, doliczaną każdorazowo i obligatoryjnie na potrzeby kalkulacji Odsetek ponad Stawkę Bazową;

Memorandum Informacyjne

oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;

Należność Główna

oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określonej w pkt 1.4, ewentualnie pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji, o ile będą dokonywane po Dniu Przydziału;

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;
Odsetki	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 16;
Oferta	oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną przez Firmę Inwestycyjną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w oparciu o Memorandum Informacyjne;
Ogłoszenie Braku Reprezentatywności	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
Ogłoszenie Końca Publikacji	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Przydziału (łącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); daty poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.11;
Okres Odsetkowy nr 1	oznacza okres od Dnia Przydziału do dnia 19 marca 2026 r.;
Opcja Call	oznacza wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, zgodnie z pkt 15.1;
Oprocentowanie	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 16.4;
PLN	oznacza złote polskie, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Program Emisji	oznacza program obligacji przyjęty przez Emitenta na podstawie Uchwały o Programie;

Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podmiot Wyznaczający	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14;
Poręczenie	ma znaczenie nadane w pkt 10.2;
Poręczyciel, Warimpex	oznacza spółkę prawa austriackiego pod firmą Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu, adres: Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wiedeń, wpisaną do Rejestru Handlowego Republiki Austrii pod numerem FN 78485w;
Pożyczka Emisyjna	ma znaczenie nadane w pkt 5.1.1;
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794);
Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej lub Cesja	ma znaczenie nadane w pkt 10.4;
Przypadek Naruszenia	oznacza każdy przypadek naruszenia zobowiązań z Obligacji, a także innych dokumentów związanych z emisją Obligacji, skutkujący lub stanowiący podstawę do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności (w tym dowolną Podstawę Wcześniejszego Wykupu), wskazany w treści Warunków Emisji lub wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa;
Rachunek	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek do Obsługi Obligacji	ma znaczenie nadane w pkt 10.3;

Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
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;
Regulamin ASO lub Regulacje ASO	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
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;
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	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 funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
Rozporządzenie Prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
Skorygowane Aktywa Grupy	oznacza wartość aktywów Grupy skorygowaną o różnicę w wycenie aktywów hotelowych wycenianych w bilansie metodą kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy amortyzacyjne i inne korekty zgodnie z MSR16 w stosunku do wyceny wartości godziwej zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym;
Skorygowane Kapitały Własne Grupy	oznacza wartość Kapitałów Własnych Grupy skorygowaną o różnicę w wycenie aktywów hotelowych wycenianych w bilansie metodą kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy amortyzacyjne i inne korekty zgodnie z MSR16 w stosunku do wyceny wartości godziwej zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym;
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	ma znaczenie nadane w art. 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;

Spółki Projektowe Mogilska	oznacza SPV oraz wszystkie pozostałe spółki z Grupy, które realizować będą Inwestycje Mogilska;
Sprawozdanie Finansowe	oznacza niezbadane śródroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta i Poręczyciela oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
SPV	oznacza spółkę pod firmą Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000795999, NIP: 5213871879, REGON: 383936816, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100);
Stopa Bazowa, Stawka Bazowa	oznacza stawkę referencyjną <i>Warsaw Interbank Offered Rate</i> prowadzoną dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN („ WIBOR 6M ”), przy czym – na potrzeby kalkulacji Odsetek – przyjmuje się, że Stawka Bazowa nie może być ujemna (<i>tj. w przypadku publikacji wartości mniejszych ujemnych, przyjmuje się wartość „0”</i>);
Strona Internetowa Emitenta	oznacza stronę wskazaną w pkt 1.12 lub każdą inną, która ją zastąpi;
Subskrybent	oznacza podmiot, który dokonał zapisu na Obligacje;
Świadectwo Depozytowe	oznacza: (i) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie; (ii) 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; (iii) 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;

Uchwała Emisyjna	oznacza uchwałę nr 2 Zarządu Emitenta z 01 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
Uchwała o Programie	oznacza uchwałę nr 1 Zarządu Emitenta z 01 września 2025 r. w sprawie programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 592);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120);
Weksel Własny	ma znaczenie nadane w pkt 10.5
WIBOR	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
Wskaźnik Alternatywny	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 16.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
Wskaźnik LTV	oznacza stosunek łącznej wysokości wartości oprocentowanego Zadłużenia Finansowego Netto Grupy do wartości Skorygowanych Aktywów Grupy, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym odpowiednio rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
Wskaźnik Zadłużenia Netto	oznacza stosunek łącznej wartości oprocentowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych Grupy, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i ustalany na podstawie danych zawartych w

opublikowanym odpowiednio rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy;

Wysokość Zabezpieczenia

oznacza kwotę równą 200% wartości nominalnej wszystkich emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, tj. nie więcej niż **42.000.000,00 PLN** (czterdzieści dwa miliony złotych i 00/100);

Zabezpieczenie Negative Pledge

w odniesieniu do pkt 14.22, 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

w odniesieniu do pkt 14.4, oznacza 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), 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 (z wyłączeniem gwarancji budowlanych), 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 120 dni po dacie dostawy;
- (ix) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w ramach dowolnej innej transakcji (w tym umowy terminowej sprzedaży lub kupna, umowy sprzedaży i sprzedaży zwrotnej lub umowy sprzedaży i najmu lub leasingu zwrotnego) o skutkach pożyczki lub klasyfikowanej jako pożyczka;
- (x) jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja lub inne zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego spełnienia świadczeń osoby trzeciej lub przez osobę trzecią z tytułu którejkolwiek z umów lub innych tytułów, o których mowa w punktach (i) do (ix) powyżej, z wyłączeniem zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji;

Zadłużenie Finansowe Netto

oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy z tytułu:

- (a) otrzymanych środków pieniężnych w formie kredytów lub pożyczek udzielonych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
- (b) wyemitowanych obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
- (c) zobowiązań z tytułu umów leasingu,

pomniejszone o środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty zgodnie z danymi zawartymi w najnowszym publicznie

	dostępnym rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF);
Zapis	oznacza oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
Zaświadczenie o Zgodności	oznacza oświadczenie, o którym mowa w pkt 18.2, przy czym wzór Zaświadczenia o Zgodności stanowi <u>Załącznik Z</u> do Warunków Emisji;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z tytułu Obligacji, o którym mowa w art. 46 i n. Ustawy o Obligacjach;
Zwiększenie Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 1.6;
Żądanie Wykupu	ma znaczenie nadane w pkt 13.2;

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. Wszelkie odniesienia do przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie.
- 2.2.4. 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)

- 3.1. 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.
- 3.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa), równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 3.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi

prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

4. DECYZJA EMITENTA O EMISJI. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

4.1. Emisja Obligacji następować będzie na podstawie:

4.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach;

4.1.2. Uchwały o Programie;

4.1.3. Uchwały Emisyjnej;

4.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

5. CEL EMISJI

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

5.1.1. udzielenie finansowania w postaci pożyczki (*lub pożyczek*) udzielanej przez Emitenta jako pożyczkodawcy na rzecz SPV jako pożyczkobiorcy („**Pożyczka Emisyjna**”), w wysokości stanowiącej różnicę środków pozyskanych z emisji oraz kosztów przeznaczonych na cele określone w pkt 5.1.2 oraz 5.1.3 poniżej, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z Inwestycją Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem Inwestycji);

5.1.2. ustanowienie Rachunku do Obsługi Obligacji na zabezpieczenie płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1 w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100);

5.1.3. pokrycie kosztów emisji Obligacji w wysokości do 1.100.000,00 PLN (milion sto tysięcy złotych i 00/100);

5.2. Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji Obligacji.

6. PRÓG EMISJI

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: pięciu tysięcy) Obligacji.

7. TRYB EMISJI. PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

7.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż

1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, prowadzonej w oparciu o Memorandum Informacyjne.

7.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w formie pisemnej pod rygorem nieważności lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

7.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

7.3.1. osiągnięcia Progu Emisji, o którym mowa w pkt 6 Warunków Emisji;

7.3.2. pełnego opłacenia Zapisów przez Subskrybentów;

7.3.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Administratorowi Zabezpieczenia oryginałów, a Firmie Inwestycyjnej kopii (skanów), następujących dokumentów:

(i) umowę Poręczenia wraz z oświadczeniem Poręczyciela w trybie art. 777 KPC;

(ii) umowy Pożyczki Emisyjnej;

(iii) umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej i wraz z oświadczeniem SPV w trybie art. 777 KPC;

(iv) umowy Rachunku do Obsługi Obligacji;

(v) Weksla Własnego wraz z Deklaracją Wekslową oraz oświadczeniem Emitenta w trybie art. 777 KPC.

7.3.4. Dostarczenia Firmie Inwestycyjnej oświadczenia Administratora Zabezpieczeń oraz Emitenta o ustanowieniu zabezpieczeń wymaganych do Dnia Przydziału. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń oraz Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail NS.

8. DEPOZYT

8.1. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

8.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych, Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub Rejestrze Sponsora Emisji w liczbie wynikającej z tego wskazania. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w

terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podjęcie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 9.1. Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 9.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami podmiotów prowadzących Rachunek lub Rejestr Sponsora Emisji.
- 9.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.
- 9.4. Emitent po Dniu Przydziału będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO.

10. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

10.1. Postanowienia ogólne

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych najpóźniej począwszy od Dnia Przydziału.

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla wszystkich zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji 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.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji będą zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

10.2. Poręczenie

Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia odrębnie przez Poręczyciela, na zasadach określonych poniżej („**Poręczenie**”).

10.2.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.2.2. Okres obowiązywania

Poręczenie będzie udzielone za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach Programu, w tym w szczególności Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, z okresem obowiązywania do Daty Zabezpieczenia. Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli

Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania wobec Obligatariuszy wynikające z obligacji wyemitowanych w ramach Programu- z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań.

10.2.3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- (i) Poręczenie będzie udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał wszelkie prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia;
- (ii) umowa Poręczenia zostanie zawarta najpóźniej do Dnia Przydziału;
- (iii) Zaspokojenie

Poręczyciel na podstawie umowy poręczenia zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji. Zaspokojenie z tytułu Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług z Obligacji jak współdłużnik solidarny.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji, umową o administrowanie zabezpieczeniami oraz umową poręczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 10 (dziesięciu) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi.

10.2.4. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w celu zaspokojenia Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji oraz obligacji wyemitowanych za podstawie Programu, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, przy czym:

- (i) oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do sumy najwyższej odpowiadającej Wysokości Zabezpieczenia;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- (iii) oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Przydziału.

10.3. Rachunek do Obsługi Obligacji

Obligacje będą zabezpieczone poprzez przekazanie środków pieniężnych na rachunek pieniężny, powiązany z prowadzonym przez NS dla Emitenta rachunkiem papierów wartościowych, na zasadach określonych poniżej („**Rachunek do Obsługi Obligacji**”):

10.3.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Rachunek do Obsługi Obligacji zostanie ustanowiony do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.3.2. Okres obowiązywania

Rachunek do Obsługi Obligacji będzie obowiązywał do dnia spełnienia wszystkich świadczeń wynikających z Obligacji przez Emitenta.

10.3.3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- (i) Rachunek do Obsługi Obligacji będzie ustanowiony poprzez zawarcie umowy o prowadzenie rachunku maklerskiego przez Emitenta z Firmą Inwestycyjną;
- (ii) umowa Rachunku do Obsługi Obligacji zostanie zawarta najpóźniej do Dnia Przydziału;

10.3.4. Warunki Rachunku do Obsługi Obligacji. Zaspokojenie

- (i) Na Rachunek do Obsługi Obligacji zostanie przekazana przez Emitenta kwota wskazana w pkt 5.1.2. pochodząca ze środków z tytułu opłacenia Zapisów – z przeznaczeniem na pokrycie Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1.

W kolejnych Okresach Odsetkowych, Rachunek do Obsługi Obligacji będzie zasilany środkami przez Emitenta w sposób i w terminie określonym zgodnie z pkt 10.3.4(ii).

- (ii) Minimalna wysokość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji wyznaczana będzie każdorazowo w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania na kolejny Okres Odsetkowy i uzupełniana będzie przez Emitenta do kwoty Odsetek należnych w danym Okresie Odsetkowym w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy.
- (iii) Zaspokojenie z Rachunku do Obsługi Obligacji nastąpi każdorazowo poprzez przekazanie zgromadzonych tam środków na płatność z tytułu Odsetek.

10.4. Przelew wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej

Obligacje będą zabezpieczone poprzez przelew wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej oraz wszelkich pożyczek udzielonych przez Emitenta do SPV ze środków pozyskanych z tytułu dalszych emisji w wykonaniu Uchwały o Programie (tj. w szczególności wierzytelności o zwrot i zapłatę kapitału i należnych odsetek od tej pożyczki) na rzecz Administratora Zabezpieczeń („**Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej**”).

10.4.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej zostanie dokonany do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.4.2. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Umowa Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej na zabezpieczenie Obligacji zostanie zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń, przy udziale

dłużnika tj. SPV, najpóźniej do Dnia Przydziału, niezwłocznie po zawarciu umowy Pożyczki Emisyjnej.

10.4.3. Okres obowiązywania

Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej będzie obowiązywał do Daty Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem pkt 10.4.5.

10.4.4. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej nastąpi poprzez zaliczenie kwot zapłaconych przez dłużnika przelanej wierzytelności na poczet zobowiązań z Obligacji.

10.4.5. Przelew zwrotny

Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia przez Emitenta pisemnego (lub w postaci elektronicznej) wniosku zawierającego potwierdzenie zawarcia przez SPV umowy kredytu dotyczącej realizacji Inwestycji Mogilska 31 oraz opublikowania na Stronie Internetowej podpisanego oświadczenia zarządu Emitenta stwierdzającego, że umowa kredytu została zawarta. Niezależnie od powyższych postanowień, w razie braku umowy kredytu i konieczności wcześniejszego zwrotnego przelewu wierzytelności w myśl zdania poprzedniego, z chwilą całkowitego wykupu Obligacji Administrator Zabezpieczeń przeleje zwrotnie Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej (w zakresie, w jakim nie wygasły one na skutek zaspokojenia się z nich przez Administratora Zabezpieczeń).

10.4.6. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

SPV, jako dłużnik Pożyczki Emisyjnej,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu Pożyczki Emisyjnej, do łącznej kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, przy czym:

- (i) oświadczenie zostanie złożone do Wysokości Zabezpieczenia;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia,
- (iii) oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Przydziału.

10.5. **Weksel Własny**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego *in blanco* przez Emitenta z klauzulą „bez protestu” („**Weksel Własny**”), wraz z deklaracją wekslową, przy czym:

10.5.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Weksel Własny zostanie wystawiony do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

10.5.2. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczeń i wręczony Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale najpóźniej do Dnia Przydziału, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, określającą zasady dochodzenia praw z weksla („**Deklaracja Wekslowa**”).

10.5.3. Okres obowiązywania

Weksel Własny będzie obowiązywał do Daty Zabezpieczenia.

10.5.4. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Weksla Własnego nastąpi poprzez możliwość wypełnienia Weksla Własnego i dochodzenia jego zapłaty w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Należności Głównej, Odsetek, premii, odsetek za opóźnienie, a także do zapłaty uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:

- (i) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej Wysokości Zabezpieczenia;
- (ii) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń poprzez przedłożenie oświadczenia KDPW o wycofaniu Obligacji z Depozytu w związku z ich umorzeniem;
- (iii) Zaspokojenie z Weksla Własnego będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu go Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- (iv) Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitentłoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do Wysokości Zabezpieczenia co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia.

10.6. **Administrator Zabezpieczeń**

10.6.1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń wskazanych w niniejszym pkt 10, zostaną wykorzystane na poczet wymagalnych płatności z tytułu Obligacji w kolejności wskazanej w pkt 17.4, z zastrzeżeniem postanowień umowy o administrowanie zabezpieczeniami.

10.6.2. Kwoty otrzymane przez Administratora zostaną proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów

walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

10.6.3. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji z każdego z ustanowionych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, w tym odsetek za opóźnienie i kosztów egzekucji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

11. ŚWIADCZENIA EMITENTA

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

11.1.1. wykupie Obligacji zgodnie z pkt 11-14 Warunków Emisji;

11.1.2. zapłacie Odsetek, zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;

11.1.3. spełnieniu innych zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, w tym zapłacie odsetek za opóźnienie i premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 15.

11.2. Uprawnionymi do otrzymania świadczeń, o których mowa powyżej, będą Obligatariusze każdorazowo uprawnieni z Obligacji w Dniu Ustalenia Praw.

11.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Z zastrzeżeniem pkt 12.2, wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12-14, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) w następujących przypadkach:

12.2.1. z mocy prawa w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 12.5 oraz 12.6.

12.2.2. na żądanie Obligatariusza, zgodnie z pkt 13 w zw. z pkt 14 (Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza); lub

12.2.3. na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 15.1 (Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta – Opcja Call – począwszy od Okresu Odsetkowego nr 2).

12.3. 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16.

12.5. Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

- 12.6. 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 KSH.
- 12.7. 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, wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie).
- 12.8. 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.
- 12.9. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w razie wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu określonych poniżej lub innego Przypadku Naruszenia.
- 13.2. Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, na podstawie którego wnosi o wcześniejszy wykup (**„Żądanie Wykupu”**).
- 13.3. Żądanie Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza począwszy od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z treścią Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia (**„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”**);
- 13.4. Zawiadomienie z Żądaniem Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu podmiotowi prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- 13.5. Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - 13.5.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wykupu,
 - 13.5.2. istniejącą na dzień Żądania Wykupu okoliczność określoną w pkt 14 albo inny, trwający Przypadek Naruszenia, stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
 - 13.5.3. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wykupu powinien przedstawić Świadcstwo Depozytowe lub inny dokument, potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie, fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień Żądania Wykupu;
- 13.6. Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

14. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

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

Emitent zobowiązuje się do informowania o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu w sposób wskazany w pkt 18.5.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie obowiązywać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia Żądania Wykupu, o czym Emitent notyfikuje Obligatariuszy w drodze ogłoszenia zamieszczonego w tym przedmiocie na Stronie Internetowej, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Podstawę Wcześniejszego Wykupu nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądania Wykupu.

14.1. Zwłoka Emitenta

Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji.

14.2. Opóźnienie Emitenta

Emitent będzie w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 (trzy) dni.

14.3. Regulowanie zobowiązań

14.3.1. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, przy czym przez niezdolność do spłaty długów, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące, lub

14.3.2. Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, lub

14.3.3. zobowiązania pieniężne Emitenta przekroczą wartość jego majątku rozumianego jako aktywa wykazane w rocznych sprawozdaniach finansowych Emitenta sporządzonych zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości, a stan ten będzie się utrzymywał nieprzerwanie przez okres co najmniej 24 (dwudziestu czterech) kolejnych miesięcy, liczonych od dnia bilansowego.

14.4. Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default oraz klauzula cross-acceleration

14.4.1. W stosunku do jakiegokolwiek Zadłużenia Emitenta, Poręczyciela, SPV lub podmiotu z Grupy na kwotę przewyższającą **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub jej równowartość w innej walucie według średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w dniu wymagalności odpowiednim dla danego zdarzenia, wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (i) stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności wskutek żądania złożonego przez wierzyciela Zadłużenia Finansowego na skutek wystąpienia przypadku naruszenia jakkolwiek zdefiniowanego w prawie wiążącej, stwierdzonej dokumentem czynności prawnej, z której wynika Zadłużenie

Finansowe chyba że zobowiązanie takie zostanie spełnione w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych, lub

- (ii) Emitent nie dokona w terminie jakichkolwiek płatności z tytułu Zadłużenia Finansowego na kwotę przewyższającą **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub jej równowartość w innej walucie według średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w jakimkolwiek dniu przed dokonaniem wykupu ostatniej z Obligacji, chyba że (i) naruszenie zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia oraz (ii) nie nastąpi wcześniejsza wymagalność tego zobowiązania.

14.5. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

14.5.1. 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;
- (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach, o których mowa w pkt 14.5.1 powyżej; lub
- (v) zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w pkt 14.5.1 powyżej; lub
- (vi) Emitent lub którykolwiek z jego członków Zarządu złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, lub
- (vii) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez osobę inną niż określone w pkt 14.5.1(vi) Warunków Emisji, który nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę albo oddalony lub odrzucony przez sąd lub inny właściwy organ w ciągu 60 (sześćdziesiąt) dni, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli z przedstawionych Obligatariuszowi dokumentów będzie wynikało jednoznacznie, że wniosek jest oczywiście bezzasadny lub został złożony w złej wierze lub jako szykana, pod warunkiem, że powyższe potwierdzi opinia prawna niezależnej kancelarii prawnej przedłożona wraz z dokumentami;
- (viii) zostanie złożony wniosek restrukturyzacyjny wobec Emitenta w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (ix) 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
- (x) zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta; lub
- (xi) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność.

14.5.2. Powyższe okoliczności wystąpią wobec Poręczyciela lub SPV.

14.6. Postępowanie egzekucyjne

W odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej 5.000.000,00 PLN lub jej równowartość w innej walucie, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

14.7. Orzeczenia i decyzje

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta, Poręczyciela lub SPV świadczenia lub świadczeń, którego/których kwota przewyższa jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 (dwunastu) miesięcy kończących się w dowolnym dniu przed Dniem Wykupu) **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub jej równowartość w innej walucie według średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w dacie odpowiednio uprawomocnienia się lub uzyskania waloru ostateczności ww. orzeczeń lub decyzji.

14.8. Rozwiązanie

Wydane zostanie przez sąd postanowienie lub wyrok o rozwiązaniu odpowiednio Emitenta, Poręczyciela lub SPV, lub podjęta zostanie uchwała odpowiedniego organu Emitenta, Poręczyciela lub SPV o rozwiązaniu spółki, lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby tego podmiotu poza terytorium kraju, w którym podmiot taki ma siedzibę w Dniu Przydziału lub wystąpi jakakolwiek z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta, Poręczyciela lub SPV wskazana w KSH lub aktach prawa właściwego dla danego podmiotu.

14.9. Istotna zmiana działalności

Emitent, Poręczyciel, SPV lub inna Spółka Projektowa Mogilska dokona istotnej zmiany zakresu prowadzonej działalności podstawowej. Za zmianę rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy poczynawszy od sprawozdania za rok 2025 r.

14.10. Zaprzestanie działalności

Emitent, Poręczyciel lub SPV zaprzestanie prowadzenia dotychczasowej działalności według stanu występującego na Dzień Przydziału, lub oświadczy, że zamierza to zrobić.

14.11. Podział, połączenie lub przekształcenie

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział, połączenie lub przekształcenie z udziałem Emitenta.

14.12. Wypłaty na rzecz wspólników

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent lub Poręczyciel dokona jakichkolwiek wypłat na rzecz wspólników z tytułu uczestnictwa w spółce, 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) skutkujących transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę.

14.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.14. Obowiązki informacyjne

14.14.1. Nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania, informacje, raporty lub oświadczenia, o których mowa w pkt 18, na zasadach i w terminach tam wskazanych, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

14.14.2. Którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone.

14.14.3. W Sprawozdaniu Finansowym Grupy nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Wskaźnika LTV, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt 18 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji Sprawozdania Finansowego Grupy (a w razie braku publikacji skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić).

14.15. Cel Emisji

14.15.1. Emitent przeznaczy środki z Obligacji niezgodnie z celem emisji Obligacji, opisanym w pkt 5 Warunków Emisji.

14.15.2. Emitent w terminie publikacji Sprawozdania Finansowego przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o

- (i) pokryciu kosztów emisji Obligacji; lub
- (ii) złożeniu środków na Rachunek do Obsługi Obligacji z przeznaczeniem na zapłatę Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1;
- (iii) udzieleniu Pożyczki Emisyjnej do SPV.

14.15.3. Emitent do dnia publikacji raportu okresowego, o którym mowa powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji, będzie zobowiązany do publikacji kolejnego raportu dotyczącego realizacji celu emisji Obligacji w terminie publikacji kolejnego raportu okresowego aż do momentu pełnego wykorzystania tych środków.

14.16. Delisting

14.16.1. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

14.16.2. Akcje Poręczyciela zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW. Przypadku Naruszenia nie będzie stanowiła sytuacja, w której Poręczyciel nadal

będzie przekazywać raporty bieżące dotyczące informacji bieżących i okresowych, zgodnych co do rodzaju, zakresu, formy, częstotliwości, oraz terminów ich przekazywania zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi akcji spółek dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym GPW.

14.17. Zabezpieczenia i przedmiot zabezpieczenia

14.17.1. Którerekolwiek z zabezpieczeń lub oświadczeń, o których mowa w pkt 10 Warunków Emisji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność.

14.18. Udzielanie finansowania

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, po Dniu Przydziału Emitent:

14.18.1. udzieli pożyczki lub jakiegokolwiek innej formy finansowania, w tym w formie obligacji lub pozostałych dłużnych papierów wartościowych, lub

14.18.2. zwolni z długu jakiegokolwiek podmiot lub przystąpi do długu jakiegokolwiek podmiotu.

Powyższe nie dotyczy udzielania finansowań dozwolonych na mocy Warunków Emisji, w szczególności do SPV lub Spółek Projektowych Mogilska.

14.19. Struktura własnościowa (Zmiana Kontroli)

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, nastąpi zmiana w strukturze własnościowej („Zmiana Kontroli”) w Emitencie lub Poręczycielu – w stosunku do stanu na dzień sporządzenia Warunków Emisji, a w szczególności Pan Franz Jurkowsch oraz Pan Georg Folian utracą kontrolę nad Poręczycielem, czyli będą posiadać łącznie, pośrednio (w tym poprzez fundacje rodzinne lub *private trust* w rozumieniu prawa austriackiego) lub bezpośrednio, mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Poręczyciela oraz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) ogółu głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Poręczyciela.

14.20. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 2,00 na ostatni Dzień Badania, wyznaczonego na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi w formie uchwały zgodę na czasowe przekroczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto.

14.21. Rozporządzanie majątkiem

Jeżeli Emitent, Poręczyciel lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy dokona transakcji - w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji - na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy, a w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji podlegających ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy.

14.22. Obciążanie majątku (negative pledge)

14.22.1. Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent, Poręczyciel lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy ustanowi jakiegokolwiek Zabezpieczenie Negative Pledge

zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz podmiotu spoza Grupy, chyba że:

- (i) Zabezpieczenie Negative Pledge ustanowione zostanie zgodnie z Warunkami Emisji, lub
- (ii) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie udzielone na rzecz SPV lub Spółek Projektowych Mogilska, które znajdują się lub znajdują się w Grupie w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia, lub
- (iii) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych (w tym firmy ubezpieczeniowe i inne), lub
- (iv) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione w celu przedłużenie obecnie istniejących zobowiązań finansowych na dotychczasowych warunkach, lub
- (v) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz obligatariuszy innych, przyszłych emisji obligacji, jeżeli ich termin zapadalności będzie przypadał po terminie zapadalności Obligacji, lub
- (vi) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla którejkolwiek Inwestycji Mogilska do maksymalnej kwoty odpowiadającej 80% wartości finansowanej Inwestycji Mogilska, lub
- (vii) Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu poczynawszy od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej lub
- (viii) analogiczne Zabezpieczenie Negative Pledge zostanie ustanowione na rzecz Obligacji

14.22.2. Akcje Poręczyciela zostaną zbyte lub obciążone przed datą spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji.

14.23. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- 14.23.1. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) 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
- 14.23.2. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej.

14.24. Zabezpieczenie płatności Odsetek na Rachunku do Obsługi Obligacji

Emitent w Dniu Płatności Odsetek skorzysta ze środków zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji i następnie w terminie do 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy nie doprowadzi do uzupełnienia Rachunku do Obsługi

Obligacji w wysokości należnych Odsetek, wyznaczanych każdorazowo w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania na kolejny Okres Odsetkowy.

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

14.25. Transfer środków przez SPV

14.25.1. SPV dokona jakiegokolwiek transferu środków pieniężnych pochodzących z realizacji Inwestycji Mogilska 31 (wpłaty klientów) na cel inny niż budowa dalszych Inwestycji Mogilska, chyba że w pierwszej kolejności środki zostaną przeznaczone na spłatę wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

Przypadku Naruszenia nie będzie stanowić wypłata środków z SPV do spółek z Grupy z tytułu wypłaty marży z projektów deweloperskich, tj. Inwestycji Mogilska 31 oraz Inwestycji Mogilska, zgodnie z zapisami umów kredytów bankowych.

Emitent zobowiązany jest do przesyłania do Firmy Inwestycyjnej oraz Administratora Zabezpieczeń kwartalnego raportu zawierającego informacje o dokonanych wypłatach środków z SPV do spółek z Grupy, w terminie do 15 Dni Roboczych od dnia zakończenia danego kwartału.

14.25.2. Po zamknięciu otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Inwestycji Mogilska 31, środki zdeponowane na tym rachunku w pierwszej kolejności nie zostaną przeznaczone na spłatę wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

14.26. Inne obligacje

Emitent, Poręczyciel lub jakikolwiek podmiot z Grupy wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji.

14.27. Bezwarunkowa opcja put

Jeżeli Emitent, Poręczyciel lub podmiot wchodzący w skład Grupy wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put).

14.28. Kolejność spłat

Emitent, Poręczyciel lub podmiot wchodzący w skład Grupy wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego całkowitego wykupu Obligacji.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA (OPCJA CALL)

15.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta – Opcja Call (od Okresu Odsetkowego nr 2)

Począwszy od Okresu Odsetkowego nr 2, Emitent ma prawo do wcześniejszego wykupu części lub całości Obligacji wyłącznie na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części Należności Głównej z każdej Obligacji pozostającej w obrocie (wykup

skutkujący obniżeniem Należności Głównej każdej z Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji, o ile nie dotyczy całej Należności Głównej) przed Dniem Wykupu („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta”). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego wykupu wielokrotnie.

- 15.1.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1.
- 15.1.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim zdarzeniu poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta, Emitent określi:
- (i) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - (ii) Tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - (iii) W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
 - (iv) W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część kwotową wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.
- 15.1.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa powyżej, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta, zaokrąglona w dół do pełnej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden, licząc począwszy od Rachunku, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji aż do Rachunku, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu
- 15.1.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta w sposób opisany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 15.1.6. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należnymi

Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części Należności Głównej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w tabeli poniżej.

- 15.1.7. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od Należności Głównej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższą tabelą:

Premia	Okres Odsetkowy, w którym wykonywana jest Opcja Call
1,00%	2.
0,75%	3.
0,50%	4.
0,00%	5. i 6.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI

- 16.1. Obligacje są oprocentowane

- 16.2. Naliczanie odsetek

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 16.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1 (włącznie z tym dniem) w przypadku Okresu Odsetkowego nr 1, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

- 16.3. Termin i sposób wypłaty odsetek

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek. Daty poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.11;

16.4. Wysokość Kwoty Odsetek

16.4.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę, tj.:

- (i) Marżę Podstawową oraz
- (ii) Marżę Dodatkową, która będzie naliczana w sytuacji, gdy:
 - (a) Wskaźnik LTV na Dzień Badania wyniesie pomiędzy 65,00% a 70,00% (włącznie) – **Marża Dodatkowa = 0,50%**;
 - (b) Wskaźnik LTV na Dzień Badania przekroczy 70,00% – **Marża Dodatkowa = 2,00%**;
w celu zniesienia wszelkich wątpliwości, w przypadku utrzymywania Wskaźnika LTV na poziomie nieprzekraczającym 65,00% na Dzień Badania, **Marża Dodatkowa = 0,00%**;
 - (c) akcje Poręczyciela zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW, wówczas od kolejnego Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym wystąpiło to zdarzenie - **Marża Dodatkowa = 0,25%**.

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania, wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy.

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Płatniczego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego, jedynie pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w niniejszym pkt 16.4.1 (tj. w szczególności, gdy Wskaźnik LTV powróci do poziomu uzasadniającego stosowanie stawki „0,00” dla Marży Dodatkowej) oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla takiego Okresu Odsetkowego.

16.4.2. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

- K - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- O - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- N - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

16.4.3. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o Marżę, tj.:

- 16.5. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 16.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest **WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych**.
- 16.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 16.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 16.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

- 16.11. Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 16.10 w kolejności od a) do g).
- 16.12. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.13. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, 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 WIBOR;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - 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 Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 16.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczy. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 19 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 16.15. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 16.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 16.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 16.18. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po

Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

- 16.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 16.20. Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego niedbalstwem lub winą umyślną.
- 16.21. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 16.22. Odsetki za Opóźnienie

16.22.1. Odsetki za Opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego, naliczane będą w wysokości równej odsetkom ustawowym za opóźnienie, zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

16.23. Agent Płatniczy

- 16.23.1. Odsetki będą płatne za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunek, zgodnie z regulacjami tych podmiotów, z uwzględnieniem pkt 17.3.
- 16.23.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Płatniczego.
- 16.23.3. Agent Płatniczy przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek płatnych dla danego Okresu Odsetkowego, ze wskazaniem rachunku bankowego właściwego do dokonania płatności.

17. WALUTA I SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 17.2. 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.
- 17.3. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, bezpośrednio poprzedzającego dany Dzień Płatności.
- 17.4. W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana w następujący sposób:
- 17.4.1. w pierwszej kolejności na poczet odsetek za opóźnienie (o ile wystąpią);
- 17.4.2. w drugiej kolejności na poczet Odsetek;
- 17.4.3. w trzeciej kolejności na poczet Należności Główniej;
- 17.4.4. pozostałe wierzytelności, w tym koszty związane z dochodzeniem zaspokojenia Obligacji.

- 17.5. W każdym przypadku płatności na rzecz każdego z Obligatariuszy zostaną dokonane proporcjonalnie do liczby posiadanych przez niego Obligacji.
- 17.6. 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.
- 17.7. Płatności z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW oraz zgodnie z regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, przy dodatkowym udziale Agenta Płatniczego.
- 17.8. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji w tym z tytułu należnych Odsetek będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał kwot przypadających do zapłaty z tytułu Obligacji w tym z tytułu należnych Odsetek lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, o których mowa powyżej.
- 17.9. Miejszem spełnienia świadczenia będzie siedziba banku prowadzącego rachunek bankowy dla Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 17.10. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE EMITENTA

Emitent spowoduje, iż do czasu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji będą udostępniane Obligatariuszom Sprawozdania Finansowe i pozostałe raporty na zasadach określonych poniżej.

18.1. Sprawozdania Finansowe Emitenta, Poręczyciela oraz Grupy

Roczne, jednostkowe Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Poręczyciela, zawierające pełny bilans, rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych wraz z raportem i opinią z badania przez biegłego rewidenta za każdy rok obrotowy będą sporządzane i udostępniane na Stronie Internetowej – w terminie 120 (stu dwudziestu) dni od dnia zakończenia danego roku obrotowego (każdorazowo w formie skanu podpisanego dokumentu oraz dodatkowo dane finansowe – w arkuszu kalkulacyjnym), a po wprowadzeniu Obligacji do ASO - zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych.

W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dla Grupy, o ile nie naruszy to zobowiązań wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa właściwego dla Poręczyciela i obowiązków raportowych dotyczących Poręczyciela jak spółki publicznej.

Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent zobowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej

wiadomości, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości właściwymi Regulacjami ASO – w terminach tam wskazanych.

18.2. Zaświadczenie o Zgodności

- 18.2.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej, w terminie publikacji Sprawozdania Finansowego Emitenta i Poręczyciela Zaświadczenia o Zgodności co do zasady zgodnego z treścią **Załącznika Z** do Warunków Emisji, podpisanego przez zarząd Emitenta;
- 18.2.2. Zaświadczenia o Zgodności będą zawierały co najmniej oświadczenie Emitenta – w zależności od stanu faktycznego – stwierdzające, iż:
- (i) nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, albo
 - (ii) wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, ze wskazaniem konkretnego Przypadku Naruszenia.

18.3. Prognozy kształtowania zobowiązań finansowych Emitenta

- 18.3.1. Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej, najpóźniej w ostatnim dniu każdego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na ostatni dzień następnego roku obrotowego, w tym: wskazanie szacunkowej wartości zobowiązań finansowych oraz szacowanej struktury finansowania Emitenta rozumianej jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta (tj. informacje, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1) Ustawy o Obligacjach).
- 18.3.2. Stosownie do treści art. 35 ust 1c Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent sporządzał będzie skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z treścią Ustawy o Rachunkowości lub innymi mającymi zastosowanie przepisami o rachunkowości dotyczącymi skonsolidowanych sprawozdań finansowych, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych powinny zawierać dodatkowo dane dotyczące grupy kapitałowej Emitenta.

18.4. Dokumenty do rocznego Sprawozdania Finansowego

Do rocznego Sprawozdania Finansowego, Emitent zobowiązany jest dostarczyć:

- 18.4.1. Zaświadczenie o Zgodności, o którym mowa w pkt 18.2;
- 18.4.2. aktualne zaświadczenie wydane przez właściwy organ administracji publicznej, w tym organ podatkowy, skarbowy lub Zakład Ubezpieczeń Społecznych o: zobowiązaniach publicznoprawnych Emitenta (w tym w zakresie podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, składek na ubezpieczenia społeczne), w tym zaświadczenia dotyczące tych zobowiązań (w szczególności zaświadczenia o niezaleganiu, zaświadczenia o wysokości zaległości oraz zaświadczenia wydawanych w trybie art. 306g ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.);
- 18.4.3. wypis z Centralnego Rejestru Zastawów Skarbowych dotyczących majątku Emitenta;

- 18.4.4. informację na temat realizacji zawartych układów ratalnych lub innych porozumień odnoszących się do ratalnej spłaty zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań handlowych objęte porozumieniami co do wydłużenia ich dat płatności.
- 18.4.5. oświadczenie Poręczyciela o ilości posiadanych akcji własnych przez Poręczyciela wraz z informacją o braku obciążeń i zabezpieczeń na nich ustanowionych.

18.5. **Przypadek Naruszenia**

W przypadku, gdy wystąpi zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu lub inny Przypadek Naruszenia, uprawniający do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności i gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych, Emitent poinformuje o tym Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie 5 Dni Roboczych od dnia ustalenia istnienia lub wystąpienia takiego zdarzenia, za pośrednictwem publikacji na Stronie Internetowej. Powyższe stosuje się odpowiednio do sytuacji, w której Przypadek Naruszenia przestał istnieć.

18.6. **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 **5 (pięć) Dni Roboczych** od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

18.7. **Sposób udostępniania dokumentów**

Dokumenty będą udostępniane Obligatariuszom poprzez publikacje na Stronie Internetowej lub w formie raportów bieżących, stosownie do regulacji ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

19. **ZAWIADOMIENIA**

19.1. **Zawiadomienia do Emitenta i Obligatariuszy**

- 19.1.1. 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 wraz z kopią świadectwa depozytowego na jego adres wskazany na wstępie Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 19.1.2.
- 19.1.2. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować Obligatariuszy poprzez opublikowanie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta.
- 19.1.3. Zawiadomienia powinny być doręczane Emitentowi w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 19.1.4. Za dzień otrzymania zawiadomienia przez Emitenta będzie uważany:
 - (i) w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
 - (ii) w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia

przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;

- (iii) w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- (iv) w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

19.1.5. Wszelkie zawiadomienia i inna korespondencja kierowane przez Emitenta do Obligatariusza będą:

- (i) publikowane na Stronie Internetowej, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym oraz o ile nie będą naruszać bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Regulacji KDPW lub Regulacji ASO;
- (ii) przekazywane zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami ASO), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

19.2. Zawiadomienia do Agenta Płatniczego i Agenta Emisji

19.2.1. Emitent będzie doręczać Agentowi Płatniczemu wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego wykonywania przez Agenta Płatniczego 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;

19.2.2. 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 19.2.3 poniżej.

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

Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa

Adres poczty elektronicznej: biuro@noblesecurities.pl

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Postanowienia ogólne

- 20.1.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy o Obligacjach.
- 20.1.2. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach (w szczególności w przepisach Rozdziału 5. Ustawy o Obligacjach) oraz Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy, który stanowi Załącznik nr 1.

21. DODATKOWE OŚWIADCZENIA EMITENTA

21.1. Emitent niniejszym oświadcza, że:

- 21.1.1. podpisanie niniejszych Warunków Emisji oraz emisja Obligacji na ich podstawie:
 - (i) nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszych Warunków Emisji przez Emitenta;
 - (ii) nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także, że do ich zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone;
 - (iii) nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu podpisania Warunków Emisji, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiejkolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji;
 - 21.1.2. jest spółką należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniony do podpisania Warunków Emisji i wykonania zobowiązań z nich wynikających;
 - 21.1.3. podpisanie i wykonanie przez Emitenta Warunków Emisji nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki Emitenta;
 - 21.1.4. na moment podpisania Warunków Emisji, Emitent jak i podmiot z Grupy będący pośrednio beneficjentem finansowania uzyskanego na podstawie Warunków Emisji nie pozostaje w naruszeniu jakichkolwiek umów lub zobowiązań, których jest stroną ani nie toczy się przeciwko tym podmiotom postępowanie w przedmiocie ustalenia ich odpowiedzialności w trybie ustawy z dnia 28.10.2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1822);
 - 21.1.5. na moment podpisania Warunków Emisji zarówno Emitent, podmioty z Grupy będące pośrednimi beneficjentami niniejszego finansowania, jak również osoby będące członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych w tych podmiotach, nie zostały wpisane na Listy Sankcyjne.
- 21.2. Osoby reprezentujące Emitenta oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do podpisania niniejszych Warunków Emisji wraz ze wszystkimi wynikającymi z nich zobowiązaniami i uprawnieniami.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

- 22.2. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- 22.3. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 22.4. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta jakichkolwiek świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.5. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Subskrybentom aneksu do Warunków Emisji. Subskrybentom przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Subskrybentom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 22.6. Po Dniu Emisji Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 22.7. Po Dniu Emisji, Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczeń jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Zabezpieczeń w tym przedmiocie, w tym w szczególności: przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń uprawnień z tytułu Poręczenia, złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta, SPV oraz Poręczyciela na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 22.8. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.
- 22.9. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy postanowieniami Warunków Emisji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW lub Regulacjami ASO, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 22.10. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 78¹ KC).

23. ZAŁĄCZNIKI

- 23.1.1. Załącznik Z – wzór Zaświadczenia o Zgodności;
- 23.1.2. Załącznik nr 1 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Tekst jednolity Warunków Emisji przyjęto w Warszawie, dn. 18 września 2025 r.

W imieniu Emitenta

Podpis:

Imię i nazwisko:

Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK Z – ZAŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

WZÓR ZAŚWIADCZENIA O ZGODNOŚCI

Od: **WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, NIP: 5273155141, REGON: 541108365, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100 „**Emitent**”).

Do: **Obligatariusze** obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez WARIMPEX FINANCING PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

Niniejsze Zaświadczenie o Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt 18.2 Warunków Emisji, na dzień [●].

Emitent oświadcza, iż:

nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu / wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu polegające na: [●]

Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●]

Wskaźnik LTV wynosi: [●]

Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery w niniejszym dokumencie, a nie zdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Kraków, dnia [●]

W imieniu Emitenta:

[●]

ZAŁĄCZNIK NR 1 – REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII A WARIMPEX FINANCING PL SP. Z O.O.

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii A wyemitowanych przez WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na podstawie Uchwały Emisyjnej Emitenta.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o obligacjach („**Obligacje**”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 14 zd. 3 Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.

2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
 - a) dwustronną komunikację 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;
 - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawia się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - i. łączną liczbę głosów ważnych,
 - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
 - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczenia mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

ZAŁĄCZNIK 8.8.

Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

zawarta w formie elektronicznej

przez i pomiędzy:

BSWW Trust

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Administratorem Zabezpieczeń”

a

Warimpex Financing PL

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Emitentem”

act legal offices

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

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	7
3.	OŚWIADCZENIA STRON	7
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	8
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	9
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	11
7.	WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT	11
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	13
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	15
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
12.	ZAŁĄCZNIKI	17

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („Umowa” lub „Umowa Administrowania”) została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy złotych) zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”,
- a
- (II) spółką pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych), zwaną dalej „**Emitentem**”.

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent, na podstawie uchwały Zarządu z dnia [01 września] 2025 r., podjął decyzję o ustanowieniu programu emisji obligacji („**Program**”), w ramach którego Emitent może dokonywać emisji obligacji w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 21.000.000,00 PLN (dwudziestu jeden milionów złotych), oprocentowanych i zabezpieczonych („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy będą określone w dokumentach warunków emisji w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708), każdorazowo sporządzanych dla poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu;
- (B) W ramach pierwszej serii Obligacji emitowanych na podstawie Programu, Emitent zamierza dokonać emisji nie więcej niż 10.000 (dziesięciu tysięcy) obligacji, z możliwością zwiększenia maksymalnej liczby obligacji proponowanych do nabycia do 21.000 (dwudziestu jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja, o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, o oprocentowaniu zmiennym ustalonym w oparciu o WIBOR 6M oraz marżę w wysokości co najmniej 5,50%, z możliwością jej zwiększenia na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji, z terminem wykupu w dniu [19] września 2028 r., dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt.: „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”);
- (C) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (*jak zdefiniowano poniżej*);
- (D) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Agent Emisji

oznacza spółkę pod firmą Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000018651, REGON: 350647408, NIP: 6760108427, o kapitale

zakładowym w wysokości 3.494.747,00 PLN (trzech milionów czterystu dziewięćdziesięciu czterech tysięcy siedmuset czterdziestu siedmiu złotych), opłaconym w całości;

Cesja lub Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej	oznacza cesję wierzytelności przysługujących Emitentowi wynikających z Pożyczki Emisyjnej (w rozumieniu <i>Warunków Emisji</i>), wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji złożonym przez pożyczkobiorcę Pożyczki Emisyjnej;
Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Agenta Emisji;
Ewidencja	oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie;
Grupa	oznacza grupę kapitałową Poręczyciela (w rozumieniu <i>Warunków Emisji</i>), w tym Emitenta, SPV (w rozumieniu <i>Warunków Emisji</i>) oraz podmioty zależne od Poręczyciela lub kontrolowane/współkontrolowane przez Poręczyciela, w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone według wzoru stanowiącego <u>Załącznik nr 2 (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej)</u>, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich. Do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji, (iii) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy;
Instrukcja Szczegółowa	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „ Instrukcja Szczegółowa ” oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.5;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 620 ze zm.);

Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. (A) preambuły Umowy;
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;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a " Obligatariusz Instruujący " oznacza którąkolwiek z takich osób;
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek zabezpieczenie Obligacji;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14 Warunków Emisji;
Poręczenie	oznacza poręczenie spółki pod firmą <u>Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft</u> z siedzibą w Wiedniu, adres: Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wiedeń, wpisanej do Rejestru Handlowego Republiki Austrii pod numerem FN 78485w, wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.);
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
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;
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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.);
Warunki Emisji	ma znaczenie nadane w lit. (B) Preambuły;
Weksel	oznacza weksel własny <i>in blanco</i> z klauzulą „bez protestu” wystawiony przez Emitenta, wraz z deklaracją wekslową, który będzie mógł być uzupełniony przez Administratora Zabezpieczeń maksymalnie do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, a ponadto Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu przedmiotowego weksla oraz obowiązku zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z weksla;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę równą 200% wartości nominalnej wszystkich emitowanych w ramach Programu Obligacji tj. nie więcej niż 42.000.000,00 PLN (czterdzieści dwa miliony złotych i 00/100);
Zabezpieczenia	oznacza łącznie Cesję, Poręczenie oraz Weksel, a „ Zabezpieczenie ” oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;
Zawiadomienie	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);
Zawiadomienie o Egzekucji	oznacza zawiadomienie, o którym mowa w pkt 5.4.2(i), sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego <u>Załącznik nr 1</u> (Wzór Zawiadomienia);
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z tytułu Obligacji, o którym mowa w art. 46 i n. Ustawy o Obligacjach.

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla wszystkich Zabezpieczeń oraz powierza BSWW Trust wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a BSWW Trust wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi Zabezpieczeń i zapewnia go, że na dzień zawarcia Umowy:

- 3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych;
- 3.2.5. Emitent ani — zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta — żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta na podstawie przepisów Prawa Upadłościowego. Nie toczy się również żadne postępowanie, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego, a także nie istnieją podstawy do wszczęcia takich postępowań.

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;

- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych;
- 3.3.4. przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy posiadających Obligacje.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że:
 - (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiekolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z przedmiotów Zabezpieczenia; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
 - 4.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którekolwiek Zabezpieczenia;
 - 4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu) Dni Roboczych** od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Podmioty Zobowiązane zobowiązań z tytułu Zabezpieczeń, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
 - 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
 - 4.5. niezwłocznie umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń wgląd w siedzibie Emitenta, do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń, po uprzednim ustaleniu terminu dokonania tych czynności z Administratorem Zabezpieczeń, lub przekaże Administratorowi Zabezpieczeń na jego żądanie poświadczone kopie ww. dokumentów;
 - 4.6. nie później niż w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
 - 4.7. nie później niż w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
 - 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
 - 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
 - 4.9.1. złożeniu przez którejkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 4.9.2. każdorazowej zmianie Warunków Emisji lub dokonaniu kolejnej emisji Obligacji w ramach Programu – najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym po zaistnieniu takiego zdarzenia – przekazując Administratorowi Zabezpieczeń pisemną informację wraz z dokumentem zawierającym treść zmian, poświadczonym notarialnie za zgodność z oryginałem
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:

- 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
- 5.1.2. wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów, a także podejmowania działań w celu uzyskania europejskiego tytułu egzekucyjnego (o ile będzie miało zastosowanie w odniesieniu do konkretnego Zabezpieczenia) w myśl Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 5.1.3. dokonania innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;

5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.

5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia lub przepisach prawa.

5.4. Z zastrzeżeniem pkt 5.5, Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:

- 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji jakkolwiek z Wierzytelności nie zostanie zaspokojona przez Emitenta lub Poręczyciela i jednocześnie Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne – wówczas Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do działania w oparciu o takie instrukcje, z zastrzeżeniem pkt 5.7 poniżej;

5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;

- (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
- (ii) Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub kancelarii act Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokacki, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska <https://actlegal-poland.com/pl/> lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń, w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e- mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora i wykażą swój status Obligatariusza.

5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej (lub elektronicznej z podpisem kwalifikowanym) w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;

- 5.4.4. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.5. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, takie Instrukcje Szczegółowe wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („**Instrukcje Wiążące**”).
- 5.5. W przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności wyłącznie w przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie dochodzenia zaspokojenia i wydania na jej podstawie Administratorowi Zabezpieczeń instrukcji, z zastrzeżeniem, że w przypadku (i) wystąpienia którejkolwiek sytuacji wskazanej w art. 74 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach lub (ii) gdy w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiejkolwiek Obligacje Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych w pkt 5.4 powyżej, tj. nie będzie wymagana uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 5.6. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruuujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do uiszczenia środków na pokrycie wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1, kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych lub instrukcji udzielonych na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy do czasu otrzymania od Emitenta lub Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. W zakresie weryfikacji, czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji, Administrator będzie się opierał na informacjach z powszechnego rejestru prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dostępnego pod adresem: <https://data.kdpw.pl/oth/rze/info/> (lub innego, który go zastąpi).
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób

działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa.

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

6.1.1. w pierwszej kolejności – lecz dopiero po wyczerpaniu kwoty depozytu, o którym mowa w pkt 7.6, z którego wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń będą zaspokajane w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego z Obligatariuszy poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8;

6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:

- (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki od Obligacji;
 - (c) należność główna z Obligacji;
 - (d) pozostałe wierzytelności przysługujące Obligatariuszom z Obligacji;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,
- (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym należne Obligatariuszom Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;

6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

7.1.1. za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości **15.000,00 PLN (piętnastu tysięcy złotych) netto** za każdy rozpoczęty rok (tj. kolejnych 12 miesięcy) obowiązywania Umowy, przy czym niniejsze wynagrodzenie dotyczy maksymalnie 2 (dwóch) serii Obligacji emitowanych w ramach Programu. W przypadku emisji dalszych serii Obligacji, wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń będzie wynosić 10.000,00 PLN (dziesięć tysięcy złotych) netto za każdą kolejną serię Obligacji, co znajdzie

každorazowo odzwierciedlenie w aneksie do Umowy, który Stroną zawrą przed każdą kolejną emisją Obligacji wykraczającą ponad ustalony limit emitowanych serii Obligacji; oraz

- 7.1.2. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności administrowania Zabezpieczeniami w celu zachowania praw Obligatariuszy i dochodzenia na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości **180,00 EUR (stu osiemdziesięciu euro i 00/100) netto** płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury);

7.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w:

- 7.2.1. pkt 7.1.1 płatne będzie z góry, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, przy czym faktura z tytułu wynagrodzenia za pierwszy rok obowiązywania Umowy zostanie wystawiona w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia Umowy, a każda kolejna faktura za każdy kolejny rok obowiązywania Umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od zakończenia poprzedniego roku obowiązywania Umowy.

- 7.2.2. pkt 7.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury; pierwsza faktura zostanie wystawiona z tego tytułu w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym Administrator Zabezpieczeń podjął czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń.

7.3. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt 7.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

7.4. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:

- 7.4.1. niezwłocznie na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane, uzasadnione i racjonalnie poniesione koszty i wydatki (w tym koszty prawne), poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członów jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Osoba Chroniona”) zgodnie z Umową, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do:

- (i) wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy; lub
- (ii) dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń,

- 7.4.2. naprawi szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek zwłoki w dokonaniu zapłaty takich należnych kosztów lub wydatków przez Emitenta.

7.5. Opłata skarbową, opłaty rejestracyjne, należne podatki oraz podobne opłaty, które będą należne (o ile takie będą) w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zobowiązany będzie do zapłaty kar pieniężnych wynikających ze zwłoki Emitenta w płatności takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej, podatku lub podobnej opłaty, lub do zwrotu poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kwot z tego tytułu – na pierwsze żądanie dokumentujące konieczność ich uiszczenia przez Administratora Zabezpieczeń.

7.6. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent wpłaci

kwotę 20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych i 00/100) na rachunek bankowy Administratora prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. o numerze **52 1090 2851 0000 0001 5902 8153** z następującym tytułem płatności: „Depozyt – zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami dla obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL”, w terminie najpóźniej do Dnia Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji).

- 7.7. Środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa powyżej.
- 7.8. W przypadku, gdy jakiegokolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt. 7.6 Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie.
- 7.9. Środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z pkt. 7.7 Umowy) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia Wierzytelności.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
- 8.1.2. nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechania zgodne z Umową, w tym zgodne z Instrukcją Wiążącą, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji;
- 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za wszczęcie egzekucji z Zabezpieczeń zgodnie z Umową, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji oraz przepisami prawa;
- 8.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności,

w każdym wypadku z wyłączeniem winy umyślnej Administratora Zabezpieczeń lub jego niedbalstwa.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:

- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń przez Emitenta lub pozostałe podmioty ustanawiające Zabezpieczenia w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
- 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
- 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
- 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń

8.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez

Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.

- 8.4. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną wskutek niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.
- 8.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 8.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług znajdowało uzasadnienie i zostało należycie udokumentowane—na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.6.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 8.6.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 8.6.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń wymaga zgody Emitenta.
- 8.7. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi wcześniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi do dnia 31 grudnia 2025 r., każda ze Stron będzie uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 (za pełny pierwszy rok pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczeń).

- 9.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.
- 9.4. Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem, że uprzednio Emitent zostanie poinformowany o takim przypadku stwierdzenia naruszenia Umowy i wezwany do usunięcia naruszenia w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni, a oświadczenie Administratora Zabezpieczeń o wypowiedzeniu Umowy będzie mogło zostać złożone wyłącznie w przypadku bezskutecznego upływu takiego dodatkowego terminu.
- 9.6. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.6.1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; **lub**
- 9.6.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.7. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt 9.4 oraz 9.6 lub rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem Stron, o którym mowa w pkt 9.6, Strony powiadomią o tym niezwłocznie Agenta Emisji i Obligatariuszy (jeżeli do wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy dojdzie na podstawie pkt 9.5 oraz 9.6), a następnie:
- 9.7.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.7.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń;
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (i) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.4 oraz 9.6.1, lub (ii) złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy przez Administratora Zabezpieczeń lub (iii) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.6.2.,
10. **ZAWIADOMIENIA**
- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:
- 10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-poland.com
lukasz.piekarski@actlegal-poland.com
sekretariat@actlegal-poland.com

10.1.2. dla Emitenta:

Warimpex Financing PL sp. z o.o.

adres: ul. Mogilska 35
31-545 Kraków

e-mail: lukasz.adamczak@warimpex.com
daniel.folian@warimpex.com

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2. Umowy.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) za pośrednictwem poczty elektronicznej lub (v) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 (Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 (siedem) dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 (trzy)Dni Robocze;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;

- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 (trzy) Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Agent Emisji mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Emisji może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Agent Emisji, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

11.2. Zmiany Umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązywania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

- 11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.
- 11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w formie elektronicznej w rozumieniu art. 78¹ § 1 i 2 k.c.

11.8. Data zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w dniu złożenia podpisów przez ostatnią ze Stron.

12. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia;

Załącznik nr 2 – wzór Instrukcji Egzekucyjnej.

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Zawiadomienie

Od: BSWW Trust sp. z o.o., ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa („**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”)

Data: [●]

Do: [●] („**Obligatariusz**”)

Dotyczy: obligacji serii A („**Obligacje**”) wyemitowanych przez spółkę pod firmą **Warimpex Financing PL** sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [●] r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („**Umowa Administrowania**”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.4.2(i) Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 (siedmiu) dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną możliwe jest dochodzenie zaspokojenia w drodze [●]. Koszty dochodzenia zaspokojenia we wskazany sposób są następujące: [●].

Są Państwo uprawnieni do złożenia Instrukcji Szczegółowej, o której mowa w Umowie Administrowania, według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Zawiadomienia, w terminie [●].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Załącznik nr 1 – wzór Instrukcji Szczegółowej

W imieniu BSWW Trust:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: [●]

Stanowisko: [●]

Załącznik nr 2 do Umowy Administrowania - wzór Instrukcji Egzekucyjnej

Instrukcja Egzekucyjna

Od: ☐ ("Obligatariusz")

Data: ☐

Do: BSWW Trust sp. z o.o., ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa („Administrator Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”)

Dotyczy: obligacji serii A („Obligacje”) wyemitowanych przez spółkę pod firmą **Warimpex Financing PL** sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Emitent”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu ☐ r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („Umowa Administrowania”)

Szanowni Państwo,

niniejszym składamy Instrukcję Egzekucyjną, działając w charakterze Obligatariusza uprawnionego do dochodzenia roszczeń wynikających z niewykonania przez Emitenta zobowiązań.

W załączeniu przekazujemy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego], potwierdzającego nasz status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że Obligatariusz należy / nie należy do Grupy.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z ☐ w drodze ☐.

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu Obligatariusza:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: ☐

Stanowisko: ☐

Załączniki:

- [dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [świadczenie depozytowe], o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]
- [wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym lub inny wypisy z właściwego rejestru (np. rejestru funduszy inwestycyjnych) dotyczące Obligatariusza i innych podmiotów, jeżeli działają w imieniu Obligatariusza]
- [kopie dokumentów potwierdzających umocowanie osób podpisujących niniejszy formularz, jeżeli osoby te nie są ujawnione w rejestrach, o których mowa powyżej].

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:

Łukasz

Adamczak

Elektronicznie podpisany
przez Łukasz Adamczak
Data: 2025.09.01 13:22:10
+02'00'

Łukasz Adamczak - Członek Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń: Signature Not Verified

Podpis:

Dokument podpisany przez Stanisław Marek
Bagiński

Data: 2025.09.01 13:38:38 CEST

Stanisław Bagiński - Prezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK 8.9.

Umowa Poreczenia

UMOWA PORĘCZENIA

*- dotyczy programu emisji obligacji emitowanych przez
Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*

SURETYSHIP AGREEMENT

*- concerns bonds issue program issued by Warimpex
Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
with its registered office in Cracow*

zawarta w formie elektronicznej

concluded in electronic form

przez i pomiędzy:

by and between:

act legal main offices

BSWW Trust
spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością

jako „Administratorem Zabezpieczeń” lub „BSWW
Trust”

BSWW Trust
spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością

as „Collateral Agent” or „BSWW Trust”

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

i

and

Warimpex Finanz - und Beteiligungs
Aktiengesellschaft

jako „Poręczycielem”

Warimpex Finanz - und Beteiligungs
Aktiengesellschaft

as „Surety”

Spis treści

Table of contents

1.	INTERPRETACJA	3	1.	INTERPRETATION	3
2.	OŚWIADCZENIA STRON	3	2.	REPRESENTATIONS OF THE PARTIES	3
3.	PORĘCZENIE	6	3.	SURETYSHIP	6
4.	ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI	6	4.	SCOPE OF LIABILITY	6
5.	CZAS TRWANIA PORĘCZENIA	6	5.	DURATION OF THE SURETYSHIP	6
6.	PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI	6	6.	SUBMISSION TO ENFORCEMENT	6
7.	WYKONANIE PORĘCZENIA	7	7.	ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP	7
8.	WYŁĄCZENIE REGRESU	8	8.	EXCLUSION OF THE RECOURSE	8
9.	ZAWIADOMIENIA	8	9.	NOTIFICATIONS	8
10.	PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW	9	10.	TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS	9
11.	ZMIANY UMOWY	9	11.	AMENDMENTS TO THE AGREEMENT	9
12.	PRAWO WŁAŚCIWE. SĄD WŁAŚCIWY. WERSJE JĘZYKOWE	9	12.	APPLICABLE LAW. COMPETENT COURT. LANGUAGE VERSIONS	9
13.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	10	13.	FINAL PROVISIONS	10

Niniejsza umowa poręczenia („Umowa”) została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

This suretyship agreement (the “Agreement”) was concluded in electronic form by and between:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych), zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu
oraz

- (I) a company under the name **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** with its registered office in Warsaw, address: Chmielna 73 st., 00-801 Warsaw (Poland), entered into register of entrepreneurs of the National Court Register under no. 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, with a share capital of PLN 5,000.00 (five thousand zlotys), hereinafter referred to as the „**Collateral Agent**” or „**BSWW Trust**”, represented by:

Stanisław Bagiński – President of the Management Board
and

- (II) spółką pod firmą **Warimpex Finanz - und Beteiligungs Aktiengesellschaft**, utworzoną zgodnie z prawem Austrii, z siedzibą w Wiedniu, adres: Florisdorfer Hauptstr. 1, 1210 Wiedeń, Austria, adres do doręczeń w Polsce: ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków, zarejestrowana w Austriackim Rejestrze Spółek (sąd rejestrowy: Sąd Gospodarczy w Wiedniu) pod numerem FN 78485w, dalej zwaną „**Poręczycielem**”, reprezentowaną przez:

Łukasza Adamczaka – Pełnomocnika.

- (II) a company under the name **Warimpex Finanz - und Beteiligungs Aktiengesellschaft**, a company incorporated under the law of the Austria, with registered office in Vienna, address: Florisdorfer Hauptstr. 1, 1210 Vienna, Austria, address for service in Poland: Mogilska 35, 31-545 Cracow, registered with the Austrian Companies Register (Register Court: Commercial Court in Vienna) under number FN 78485w, hereinafter referred to as: „**Surety**”, represented by:

Łukasz Adamczak – Attorney-in-fact.

Administrator Zabezpieczeń i Poręczyciel zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

Collateral Agent and Surety hereinafter referred to as “**Parties**”, and each of them individually as the “**Party**”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

PARTIES AGREED AS FOLLOWS:

1. INTERPRETACJA

W Umowie:

- 1.1. jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2. spis treści i nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowie.

1. INTERPRETATION

In the Agreement:

- 1.1. unless the context otherwise requires, any words occurring in the plural comprise the same words in the singular, and vice versa;
- 1.2. the table of content and headings in the Agreement shall serve for convenience only and they should not be taken into consideration while interpreting the Agreement.

2. OŚWIADCZENIA STRON

- 2.1. Strony oświadczają, co następuje:

2.1.1. spółka pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym

2. REPRESENTATIONS OF THE PARTIES

- 2.1. Parties represent that:

2.1.1. a company under the name **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** with its registered office in Cracow, address: Mogilska 35 st., 31-545 Cracow, entered in the Register of Entrepreneurs of the National Court Register under KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, with a share capital of PLN 5,000.00 (five

w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych) („**Emitent**”) uchwala Zarządu z dnia 01 września 2025 r. podjęła decyzję o ustanowieniu programu emisji obligacji („**Program Emisji**”), w ramach którego Emitent może dokonywać emisji obligacji w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 21.000.000,00 PLN (dwudziestu jeden milionów złotych), oprocentowanych i zabezpieczonych („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy będą określone w dokumentach warunków emisji w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708) („**Ustawa o Obligacjach**”), każdorazowo sporządzanych dla poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przyjęty został dokument pt.: „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”);

thousand zlotys (the “**Issuer**”), by resolution of the Management Board dated September, 1st 2025, decided to establish a bond issue program (the “**Issue Program**”) under which the Issuer may issue bonds in one or more series with a total nominal value of up to PLN 21,000,000.00 (twenty-one million zlotys), bearing interest and secured (“**Bonds**”), for which the rights and obligations of the Issuer and the Bondholders will be specified in the terms and conditions of issue within the meaning of Article 5 of the Act on Bonds of January 15, 2015, (i.e., Journal of Laws of 2024 item 708) (the “**Act on Bonds**”), each time prepared for the respective series of bonds issued under the Issue Program, whereas as of the date of this Agreement, the document entitled “*Terms and Conditions of Series A Bonds Issued by Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with its registered office in Cracow*” (the “**Terms and Conditions**”) has been adopted;

2.1.2. jednym z zabezpieczeń Obligacji ma być poręczenie ustanawiane na podstawie niniejszej Umowy;

2.1.2. a suretyship provided under this Agreement, is to serve as collateral of the Bonds;

2.1.3. na podstawie umowy administrowania zabezpieczeniami zawartej pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń w dniu 01 września 2025 r., Emitent ustanowił BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, w tym dla poręczenia udzielanego na podstawie niniejszej Umowy;

2.1.3. on the basis of a collateral administration agreement concluded between the Issuer and Collateral Agent on September, 1st 2025, Issuer has appointed BSWW Trust as a collateral agent within the meaning of article 29 of the Act on Bonds *inter alia* for the suretyship provided hereunder;

2.1.4. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela (obligatariusza) z tytułu poręczenia i niniejszej Umowy w własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich obligatariuszy Obligacji.

2.1.4. Collateral Agent exercises the rights and obligations of the creditor (bondholder) under the Agreement in its own name but on behalf of the bondholders of the Bonds.

2.2. **Poręczyciel**, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczenia i zapewnieniach, **niniejszym oświadcza i zapewnia, iż:**

2.2. **Surety**, being aware that the Collateral Agent fully relies on its representations and warranties, **hereby represents and warrants as follows:**

2.2.1. Poręczyciel zamierza zabezpieczyć wierzytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, pod prawem polskim, zgodnie z przepisami polskiego Kodeksu cywilnego;

2.2.1. In order to allow Issuer to obtain the financing, Surety intends to secure claims arising from the Bonds by issuing the suretyship hereunder, under Polish Law, in accordance with the provisions of Polish Civil Code;

2.2.2. przed zawarciem Umowy zapoznał się z Warunkami Emisji;

2.2.2. it perused the contents of the Terms and Conditions prior to the conclusion of the

- Agreement;
- | | |
|--|---|
| 2.2.3. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta; | 2.2.3. it is aware of Issuer's financial situation; |
| 2.2.4. posiada zdolność do czynności prawnych oraz jest uprawniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z niniejszej Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem; | 2.2.4. possesses legal capacity and is entitled to assume and perform obligations and rights arising from this Agreement and other documents that shall be executed in connection hereto; |
| 2.2.5. zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy i podpisanie Umowy zostało dokonane zgodnie z wszystkimi mającymi zastosowanie przepisami i wewnętrznymi regulacjami Poręczyciela i stanowią one ważne, prawnie skuteczne i wykonalne zobowiązania Poręczyciela; | 2.2.5. taking up of obligations arising from the Agreement and signing of the Agreement has been made in accordance with all the applicable provisions and internal regulations of Surety and constitute binding, legally effective and enforceable obligations of Surety; |
| 2.2.6. w dniu 01 września 2025 r. Zarząd Poręczyciela podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji w Polsce, a w dniu 01 września 2025 r. Rada Nadzorcza Poręczyciela podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia emisji obligacji w Polsce; | 2.2.6. On September, 1 st 2025, the Surety's Management Board adopted a resolution on the issue of bonds in Poland, and on September, 1 st 2025, the Surety's Supervisory Board adopted a resolution on the acceptance of issue of bonds in Poland; |
| 2.2.7. nie jest wymagane podjęcie żadnych innych dodatkowych czynności (w tym także uzyskanie jakichkolwiek zgód, w tym zgód korporacyjnych, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakichkolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania zobowiązań wynikających z Umowy; | 2.2.7. no other action is necessary (including also the obtaining of any permits, including corporate consents, consents, approvals, authorizations or making any applications or registrations) in order to perform Surety's undertakings or other obligations arising from the Agreement; |
| 2.2.8. nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność niniejszej Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie; | 2.2.8. it is not a party to any proceedings before any court or other state or local authority that may adversely affect the Agreement's compliance with law or its validity or the validity of any securities established hereunder; |
| 2.2.9. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowią ani nie spowodują naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa, zasad ani regulacji, ani też żadnego wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego w stosunku do Poręczyciela lub jego majątku; | 2.2.9. the conclusion and the execution hereof shall not cause the violation of any law provisions, rules and regulations and any court judgment, court rulings or court decisions or any injunction or permission binding upon Surety or its assets; |
| 2.2.10. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowią oraz nie spowodują naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych; | 2.2.10. the conclusion and execution hereof shall not constitute the violation of any rights and claims, conditional or not, of third parties that are binding (unconditional or conditional) upon Surety or its assets; |
| 2.2.11. osoby działające w imieniu i na rzecz Poręczyciela są prawidłowo umocowane do zawarcia niniejszej Umowy, zgodnie z właściwym prawem. | 2.2.11. persons acting on behalf of the Surety are duly authorized representatives of the Surety, under applicable law. |

3. PORĘCZENIE

- 3.1. **Poręczyciel**, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązuje się, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu należności głównej, odsetek, premii oraz odsetek za opóźnienie („**Zobowiązania Zabezpieczone**”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo upływu terminu ich wymagalności („**Poręczenie**”).
- 3.2. Ponadto, w ramach Poręczenia, Poręczyciel nieodwołalnie zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych („**Zwrot Kosztów**”).
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń niniejszym przyjmuje powyższe Poręczenie oraz zobowiązanie Poręczyciela do Zwrotu Kosztów.

4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

- 4.1. Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty w wysokości **42.000.000,00 PLN** (czterdziestu dwóch milionów złotych) („**Wysokość Zabezpieczenia**”);
- 4.2. W zakresie dozwolonym prawem, zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta odpowiadać będzie za dług Emitenta jak współdłużnik solidarny.

5. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA

Poręczenie udzielane jest na okres do dnia **30 września 2038 r.** („**Data Zabezpieczenia**”), przy czym Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania wobec Obligatariuszy wynikające z Obligacji - z terminem spłaty ostatniego z zobowiązań.

6. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

- 6.1. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się

3. SURETYSHIP

- 3.1. **Surety**, pursuant to the Article 876 of the Polish Civil Code and those that follow, undertakes, irrevocably and unconditionally, in favor of the Collateral Agent acting based on article 29 of the Act on Bonds in its own name but for the benefit of the bondholders of the Bonds, to fulfill all monetary obligations of the Issuer that shall arise from the Bonds, i.e. any obligations to pay off any liabilities arising at the redemption of the Bonds, including, in particular, the nominal value, interest, premiums, and interest for late payment (the “**Secured Obligations**”), in the event the Issuer fails to fulfill abovementioned obligation or performed them improperly, despite the expiry of its due date (the “**Suretyship**”).
- 3.2. Moreover, under the Suretyship, the Surety irrevocably undertakes to pay to Collateral Agent all justified, documented and reasonably incurred costs and expenses that Collateral Agent has incurred in connection with the enforcement of the Secured Obligations (the “**Reimbursement of Costs**”).
- 3.3. Collateral Agent hereby accepts the above Suretyship and the obligation of Surety regarding Reimbursement of Costs.

4. SCOPE OF LIABILITY

- 4.1. The liability of Surety that arises therefrom shall be limited to the amount up to **PLN 42,000,000.00** (forty-two million zlotys) (the “**Security Amount**”);
- 4.2. To the extent permitted by law, the satisfaction of claims under this Suretyship shall be carried out against any and all assets of the Surety which – in case of delay in payments under the Terms and Conditions by the Issuer - shall be responsible for the Issuer's debt deriving from the Bonds as a joint and several co-debtor.

5. DURATION OF THE SURETYSHIP

Suretyship is granted for a period until **September 30th 2038** (the “**Collateral Date**”), however, the Suretyship shall expire earlier if the Issuer repays in full and unconditionally all liabilities to the Bondholders arising from the Bonds - on the repayment date of the last of the liabilities.

6. SUBMISSION TO ENFORCEMENT

- 6.1. The Surety confirms that pursuant to the Terms of Conditions it undertakes to give a voluntary submission to enforcement, in favor of the Collateral Agent, in the form of a Polish notarial

egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia – do Wysokości Zabezpieczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do Daty Zabezpieczenia.

- 6.2. Złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej nastąpi do dnia przydziału obligacji serii A emitowanych w ramach Programu Emisji.
- 6.3. Koszty zawarcia i wykonania Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, ponosi w całości Poręczyciel lub Emitent.
- 6.4. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

7. WYKONANIE PORĘCZENIA

- 7.1. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać wymagalne Zobowiązania Zabezpieczone na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („**Wezwanie**”) w sytuacji, gdy Emitent nie wykona lub wykona je nienależycie Zobowiązań Zabezpieczonych. Wezwanie to będzie wskazywało:
- 7.1.1. kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda;
- 7.1.2. termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż **10 (dziesięciu) dni roboczych** (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela;
- 7.1.3. numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.
- 7.2. W ramach każdego Wezwania Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie, iż należności objęte danym Wezwaniem nie zostały zapłacone przez Emitenta pomimo upływu co najmniej **14 (czternastu) dni** od dnia, w którym Emitent winien dokonać płatności danego świadczenia.
- 7.3. Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego wskazanego w Wezwaniu.

deed, within the meaning of Article 777(1)(5) of the Polish Code of Civil Procedure, in order to secure the claims arising from the Suretyship - up to the Security Amount, and Collateral Agent will be authorized to file an application for an enforcement clause until the Collateral Date.

- 6.2. The Surety shall give a declaration of submission to enforcement mentioned above by the date of allocation of A-series bonds issued under the Issue Program.
- 6.3. The costs of conclusion and execution hereof, including the cost of making the statement of voluntary submission to enforcement, shall be covered by the Surety or the Issuer entirely.
- 6.4. If the Surety fails to fulfill its obligations, the Collateral Agent shall initiate civil proceeding (proceedings) before the competent court in order to obtain an enforcement title which is the basis for initiating enforcement proceedings. Enforcement proceedings shall be conducted by a bailiff based on generally applicable regulations in the country where the enforcement will be carried out, in the case of execution outside the territory of the Republic of Poland

7. ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP

- 7.1. Surety shall be obliged to perform the due and payable Secured Obligations at the first written demand of Collateral Agent (the “**Notice**”), in case Issuer does not fulfill its Secured Obligations or perform them improperly. The Notice shall specify:
- 7.1.1. an amount demanded by Collateral Agent;
- 7.1.2. a time limit for payment, provided that the time limit shall not be less than **10 (ten) working days** (whereby a working day is understood as a day other than Saturday or Sunday, not being a public holiday in the territory of the Republic of Poland) after receiving such notice by Surety;
- 7.1.3. a bank account number where payments should be done.
- 7.2. As a part of each Notice, Collateral Agent will make a statement that receivables covered by a given Notice have not been paid by Issuer despite the lapse of at least **14 (fourteen) days** from the date on which the receivables should be paid by Issuer.
- 7.3. The payment of the amount specified in the Notice shall be deemed to have been paid on the day it is credited in the bank account specified in the Notice.

7.4. Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie **PLN**.

7.5. Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności spełnienia Zobowiązań Zabezpieczonych, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela.

8. WYŁĄCZENIE REGRESU

W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji.

9. ZAWIADOMIENIA

9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana w związku z Umową („**Korespondencja**”) powinny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w pkt 9.2 poniżej, z zastrzeżeniem pkt 9.3 i 9.4.

9.2. Strony ustalają następujące adresy i pełnomocnika do doręczeń korespondencji w Polsce:

9.2.1. Administrator Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

ul. Chmielna 73,

00-801 Warszawa

9.2.2. Poręczyciel:

Pełnomocnik do doręczeń: Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Mogilska 35,

31-545 Kraków

9.3. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Stron. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować wszystkie pozostałe Strony na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

9.4. Jeżeli dana Strona nie powiadomi pozostałych Stron na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 9.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 9.2 Umowy lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt 9.3.

9.5. Korespondencja powinna być doręczana w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za

7.4. The payment of the amount specified in the Notice shall be made in **PLN**.

7.5. The Notice of payment meeting the abovementioned requirements shall be regarded as a sufficient notice of Surety as to the need of fulfilling obligations arising from the Secured Obligations, that the Issuer did not fulfill entirely or partly on the day of its receipt by Surety.

8. EXCLUSION OF THE RECOURSE

If the Surety fulfills any of the Issuer's obligations subject to the Suretyship specified herein, the Surety shall not be obliged to raise any recourse claims against the Issuer arising out of the discharge of the Issuer's obligations by the Surety, until all of the obligations arising from the Bonds are fulfilled.

9. NOTIFICATIONS

9.1. Any notifications, summons and other mail (the „**Correspondence**”) served in connection with this Agreement shall be in writing, otherwise null and void, and shall be served on the Party on the service address indicated in clause 9.2, subject to the provisions of clause 9.3 and 9.4.

9.2. Parties indicate the following addresses and agent for service of correspondence in Poland:

9.2.1. Collateral Agent:

BSWW Trust sp. z o.o.

Chmielna 73 st.,

00-801 Warsaw

9.2.2. Surety:

Agent for service: Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mogilska 35 st.,

31-545 Cracow

9.3. The change of service address shall be admissible. The Party is obliged to notify the other Party of every change of the service address in writing, otherwise null and void, at least 7 (seven) days in advance and the service address shall be within the territory of Poland.

9.4. If the Party fails to notify the other Party on the change of correspondence address in writing in accordance with clause 9.3, the Correspondence shall be delivered to address set out in clause 9.2 or other as amended in accordance with clause 9.3.

9.5. Correspondence shall be served on the Party in one of the following ways: (i) personally, (ii) by registered mail, (iii) via courier or (iv) in any other way with return receipt requested.

potwierdzeniem odbioru.

- | | |
|---|--|
| <p>9.6. Za dzień otrzymania zawiadomienia przez którąkolwiek Stronę będzie uważany:</p> <p>9.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;</p> <p>9.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;</p> <p>9.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;</p> <p>9.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.</p> <p>10. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW</p> <p>Żadna ze Stron bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony nie może dokonać jakichkolwiek czynności prowadzących do przeniesienia na inne podmioty jakichkolwiek praw lub zobowiązań wynikających z Umowy.</p> <p>11. ZMIANY UMOWY</p> <p>Wszelkie zmiany Umowy mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.</p> <p>12. PRAWO WŁAŚCIWE. SĄD WŁAŚCIWY. WERSJE JĘZYKOWE</p> <p>12.1. Umowa podlega prawu polskiemu.</p> <p>12.2. Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego</p> | <p>9.6. Correspondence is considered to be the delivered to the Parties:</p> <p>9.6.1. if served personally – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the 7th (seventh) day following the unsuccessful service, if service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee;</p> <p>9.6.2. if served by registered mail – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day when first mail advice was delivered or (iii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iv) on the day the postal operator confirms that the addressee is unknown or absent;</p> <p>9.6.3. if served via courier – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the 7th (seventh) day following when the courier company confirms that service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee;</p> <p>9.6.4. if served in any other way with return receipt requested - (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the 7th (seventh) day following the unsuccessful service, if service is impossible due to the addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee.</p> <p>10. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS</p> <p>Without the other Party's prior written consent, a Party shall not do anything that may result in the transfer onto other parties of any rights and obligations under this Agreement.</p> <p>11. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT</p> <p>Any and all amendments to the agreement shall be in writing otherwise null and void.</p> <p>12. APPLICABLE LAW. COMPETENT COURT. LANGUAGE VERSIONS</p> <p>12.1. The Agreement is subject to Polish law.</p> <p>12.2. Any and all disputes arising from this Agreement shall be settled by the common court having jurisdiction over the seat of Collateral Agent.</p> |
|---|--|

miejscowo dla siedziby Administratora
Zabezpieczeń.

12.3. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch (2) wersjach językowych: angielskiej i polskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami językowymi, rozstrzygająca jest wersja w języku polskim.

13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

13.1. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub stanie się sprzeczne z prawem, nieważne lub niewykonalne, nie pociągnie to za sobą sprzeczności z prawem, nieważności lub niewykonalności żadnego z pozostałych postanowień Umowy. W razie wystąpienia sprzeczności z prawem, nieważności lub niewykonalności Strony będą negocjować w dobrej wierze zgodę na zastąpienie danego postanowienia takim, które będzie zgodne z prawem, ważne i wykonalne, oraz które pociągnie za sobą skutki ekonomiczne jak najbliższe tym powodowanym przez zmieniane postanowienie.

13.2. Umowę sporządzono i podpisano w formie elektronicznej.

12.3. This Agreement was prepared in two (2) language versions: English and Polish. In the case of a discrepancy between language versions, the Polish language version shall prevail.

13. FINAL PROVISIONS

13.1. Should any provision of the Agreement be or become unlawful, invalid or unenforceable, it will not result in any unlawfulness, invalidity or unenforceability of any of the other provisions of the Agreement. In the event of any unlawfulness, invalidity or unenforceability, the Parties shall negotiate in good faith the consent to replace a given provision with one that will be lawful, valid and enforceable, and which will have economic effects as close as possible to those caused by the amended provision.

13.2. This Agreement was drawn up and signed in electronic form.

Podpisy / Signatures

Administrator Zabezpieczeń / Collateral Agent:

Podpis / Signature:

Imię i nazwisko / Name:

Stanowisko / Title

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez

Stanisław Marek Bagiński

Stanisław Bagiński
Data: 2025.09.02 08:48:16 CEST

Prezes Zarządu / President of the Management Board

Poręczyciel / Surety:

Podpis / Signature:

Imię i nazwisko / Name:

Stanowisko / Title

Łukasz

Adamczak

Elektronicznie
podpisany przez
Łukasz Adamczak
Data: 2025.09.02
08:39:51 +02'00'

Łukasz Adamczak

Pełnomocnik / Attorney-in-fact

ZAŁĄCZNIK 8.10.

Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji

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

Repertorium A nr 5258 /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego września roku dwa tysiące dwudziestego piątego (02-09-2025) przed Anną Matłą-Pietrzak, notariuszem w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną przy ulicy Chłodnej nr 48 lok. 89 w Warszawie, która przybyła do budynku przy ulicy Chmielnej 73 w Warszawie, stawił się: -----

Łukasz Adamczak, PESEL 75031700238, adres zamieszkania: Margaretenstrasse 139 m. 14, 1050 Wiedeń, Austria, legitymujący się austriackim dowodem osobistym 12113030, z terminem ważności do dnia 21 maja 2030 roku, -----

jako pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: -----

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu, adres: Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wiedeń, spółki prawa austriackiego wpisanej do Rejestru Handlowego Republiki Austrii pod numerem FN 78485w - stosownie do okazanego przy niniejszym akcie w wypisie pełnomocnictwa z dnia 06 sierpnia 2025 roku, sporządzonego przez Mariusza Łukasika, notariusza w Krakowie, za nr Rep. A 13346/2025, które według oświadczenia pełnomocnika do chwili obecnej nie wygasło ani nie zostało odwołane ani zmienione. -----

Adres i pełnomocnik do doręczeń w Polsce: Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, adres spółki: ulica Mogilska nr 35, 31-545 Kraków. -----

Spółka pod firmą Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu zwana będzie w dalszej treści tego aktu również jako „**Spółka**” lub „**Poręczyciel**”. -----

Stawający oświadcza, że stany wpisów w rejestrze handlowym są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i od dnia pobrania wydruku z tego rejestru do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, w szczególności, że nie ustala osobowości prawnej reprezentowanej przez niego spółki, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani restrukturyzacyjne, ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia tego typu postępowań. -----

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdziła na podstawie okazanego i wyżej powołanego dowodu osobistego, zaś dane niewynikające z tego dokumentu na podstawie oświadczeń Stawającego. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu oświadcza, że: -----

1. w dniu 01 września 2025 roku Zarząd spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie**, adres spółki: ulica Mogilska nr 35, 31-545 Kraków, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, KRS 0001159780 („**Emitent**”) podjął uchwałę nr 1 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN („**Uchwała**”), z której m.in. wynika, że Zarząd Emitent przyjął program emisji obligacji, który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji zwykłych, w ramach jednej lub kilku serii („**Obligacje**”), o następujących parametrach („**Program Emisji**”): -----

- a. Obligacje emitowane będą na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708, „**Ustawa o Obligacjach**”) jako papiery wartościowe na okaziciela, niemające formy dokumentu, -----
- b. łączna wartość nominalna wszystkich serii Obligacji nie będzie wyższa niż 21.000.000,00 PLN, -----
- c. wartość nominalna jednej Obligacji w ramach każdej serii wynosić będzie 1.000 PLN, -----
- d. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny, -----
- e. Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone w jednakowy sposób, to jest poprzez udzielenie poręczenia do 200% wartości nominalnej Obligacji przez spółkę prawa austriackiego Warimpex Finanz und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą bez protestu, przelew wierzytelności z tytułu pożyczki (lub pożyczek) udzielonych przez Emitenta do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oraz ustanowienie rachunku z blokadą środków do obsługi płatności kuponów (odsetek) od Obligacji, -----
- f. Obligacje będą emitowane w walucie PLN według standardu ISO 4217, -----
- g. Obligacje będą miały tożsame terminy spełniania świadczeń pieniężnych, w tym te same dni płatności odsetek oraz dni ostatecznego wykupu; -----

przy czym emisja Obligacji danej serii, emitowanych w ramach Programu Emisji, będzie następować na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której Emitent ustali i przyjmie warunki emisji Obligacji danej serii, w tym m.in. może określić próg dojścia emisji Obligacji danej serii do skutku oraz ustali warunki zabezpieczeń; -----

2. w dniu 01 września 2025 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę nr 2 w sprawie emisji

obligacji serii A, na mocy której Emitent wyemitował do 10.000 - z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż 21.000 - zabezpieczonych obligacji na okaziciela, serii A, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, przy czym prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy Obligacji zostały określone w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie” („**Warunki Emisji**”), przy czym: -----

- a) prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania Obligacji w ewidencji obligacji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi; -----
- b) Emitent zobowiązał się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy polegających na: -----
- i. wykupie Obligacji, -----
- ii. zapłacie odsetek, -----
- iii. spełnieniu innych zobowiązań, w tym zapłaty odsetek za opóźnienie i premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji; -----
- c) wykup Obligacji nastąpi w dniu 19 września 2028 roku („**Dzień Wykupu**”), przy czym wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu, w którym Obligacje staną się wymagalne („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”); -----
- d) z zastrzeżeniem innych postanowień, wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczonej na daną chwilę - kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji pomniejszonej o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji, o ile będą dokonywane po Dniu Przydziału („**Należność Główna**”), powiększonej o należne a niezapłacone odsetki; -----
- e) „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności; -----
- f) Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od Należności Głównej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższą tabelą:-----

Premia	Okres Odsetkowy, w którym wykonywana Opcja Call
1,00%	2.
0,75%	3.
0,50%	4.
0,00%	5. i 6.

- g) 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, wszelkie inne świadczenia oraz należności

- uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie); -----
- h) oprocentowanie Obligacji będzie zmienne, w wysokości WIBOR 6M powiększone o marżę w wysokości co najmniej 5,50% (pięć i 50/100 procenta) w skali roku, z możliwością jej podwyższenia; -----
3. w dniu 01 września 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą **BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Chmielna nr 73, 00-801 Warszawa, NIP 5252584345, REGON 147161309, KRS 0000505020 („**Administrator Zabezpieczeń**”) zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń m.in. administratorem poręczenia, o którym mowa w Warunkach Emisji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach i zlecił mu wykonywanie względem tego poręczenia praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy; -----
4. w dniu 02 września 2025 roku Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę poręczenia („**Umowa Poręczenia**”), z której wynika, że: -----
- 1) Poręczyciel zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, w tym w szczególności w zakresie (i) zapłaty należności głównej; (ii) zobowiązania do zapłaty odsetek (oprocentowania) od Obligacji; (iii) zobowiązania do zapłaty odsetek za opóźnienie, (iv) zobowiązania do zapłaty premii oraz (v) zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji do łącznej wysokości **42.000.000,00 PLN**, na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności; -----
 - 2) poręczenie, o którym mowa powyżej udzielone zostało na okres do dnia **30 września 2038 roku**; -----
 - 3) Poręczyciel stosownie do treści Warunków Emisji zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z poręczenia do kwoty **42.000.000,00 PLN**, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia **30 września 2038 roku**. -----

Pojęcia pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w Umowie Poręczenia. -----

§ 2.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu oświadcza, że w zakresie wynikających z opisanych w § 1 powyżej - Umowy Poręczenia obowiązków: (i) zapłaty należności głównej; (ii) zobowiązania do zapłaty odsetek (oprocentowania) od Obligacji; (iii)

zobowiązania do zapłaty odsetek za opóźnienie, (iv) zobowiązania do zapłaty premii oraz (v) zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji;-----
każdorazowo w kwotach określonych szczegółowo w Wezwaniu, o którym mowa w pkt 1) poniżej, -----

**poddaje reprezentowaną Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 147161309, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 42.000.000,00 PLN (czterdzieści dwa miliony złotych), -----
zaś zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie tych obowiązków jest: -----**

1) **wezwanie Poręczyciela** przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot („**Wezwanie**”), przy czym takie Wezwanie powinno: -----

- a. być wysłane na adres do doręczeń Poręczyciela w Polsce wskazany w komparycji niniejszego aktu, -----
- b. wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej **10 (dziesięciu) dni roboczych** (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność,-----
- c. mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać doręczone Poręczycielowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, -----
- d. dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1041), na adres do doręczeń Poręczyciela w Polsce wskazany w komparycji niniejszego aktu, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt c. powyżej uznaje się za dokonane po upływie 8 (ośmiu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej, -----

oraz-----
2) **upływ terminu** na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu, -----

przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela zaległych kwot. -----

2. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie

na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa powyżej. -----

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **30 września 2038 roku**. -----

§ 3.

Notariusz poinformowała Stawającego o: -----

- 1) treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., art. 786 § 1 k.p.c., art. 879-881 k.c.;-----
- 2) treści i znaczeniu Rozporządzenia (WE) Nr 805/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych; -----
- 3) treści i znaczeniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych w tym w szczególności, że niniejszy akt notarialny stanowi dokument urzędowy w rozumieniu tego rozporządzenia. -----

§ 4.

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń.-----

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi Emitent. -----

§ 6.

Koszty tego aktu wynoszą: -----

- taksa notarialna - na podstawie §§ 3, 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku poz. 1473) – w kwocie -----**4.000,00 zł**
- podatek VAT według stawki 23% - na podstawie art. 146a pkt 1 w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) – w kwocie -----**920,00 zł**
- Razem -----**4.920,00 zł**

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

Powyższe koszty zostaną zapłacone przelewem na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii Notarialnej w terminie 7 dni od podpisania tego aktu. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał niniejszego aktu podpisali Stawający i notariusz Anna Matla-Pietrzak

Repertorium A numer: 5276/2025

Wypis ten wydano: Spółce

Do pobrania taksa notarialna w kwocie netto 30,00 zł / § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1566)/ plus podatek VAT 23% od powyższej kwoty 6,90 zł / art. 146a i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku

od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zmianami)/; razem 36,90 zł (trzydzieści sześć złotych i dziewięćdziesiąt groszy).

Warszawa, dnia 02 września 2025 roku



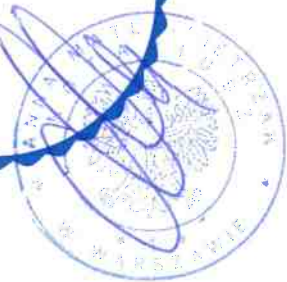
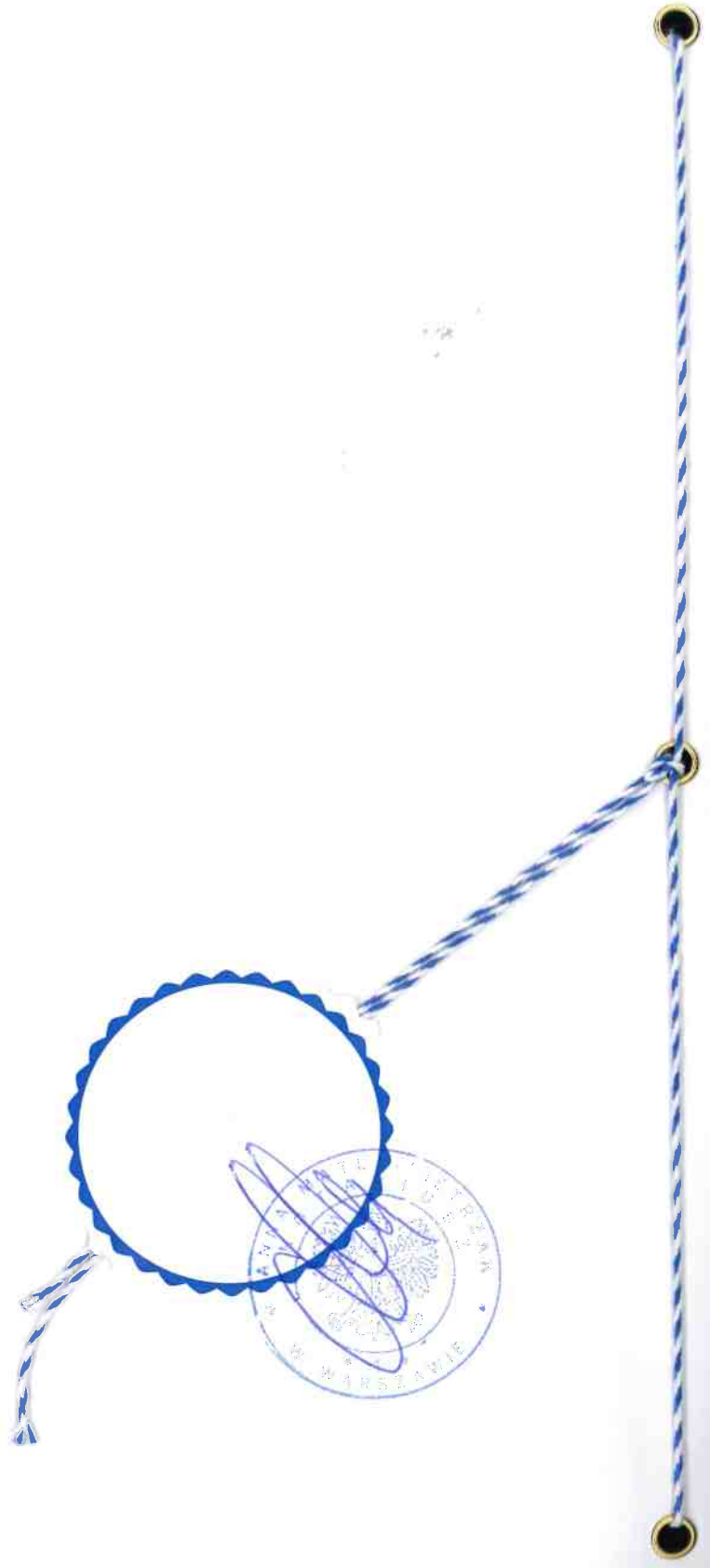
[Handwritten signature of Anna Matla-Pietrzak]

Anna Matla-Pietrzak

NOTARIUSZ



dnia
566)/
datku



ZAŁĄCZNIK 8.11.

Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową

WEKSEL

....., dnia
(miejsce wystawienia) (dzień, miesiąc słownie, rok)

Łukasz Adamczak działający jako Członek Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych), oświadcza, że spółka pod firmą **Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie („Spółka”) zapłaci za ten weksel kwotę w wysokości złotych (słownie:)

na rzecz bez protestu
w dniu roku.

Płatny.....
(miejsce płatności)

Za Spółkę:



Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

DEKLARACJA WEKSŁOWA IN BLANCO

Niniejszym:

spółka pod firmą **Warimpex Financing PL** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Mogiłskiej 35, 31-545 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001159780, REGON: 541108365, NIP: 5273155141, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych), zwana dalej „**Wystawcą**”, reprezentowana przez uprawnionego do samodzielnej reprezentacji:

Łukasza Adamczaka – Członka Zarządu

wręcza:

spółce pod firmą **BSWW Trust** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych), zwanej dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**”, reprezentowanej przez uprawnionego do samodzielnej reprezentacji:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

weksel in blanco,

który został wystawiony: (i) na zabezpieczenie wszelkich zobowiązań pieniężnych Wystawcy wynikających z obligacji emitowanych przez Wystawcę w ramach programu emisji obligacji przyjętego uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 01 września 2025 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN (dwudziestu jeden milionów złotych), w ramach którego Wystawca może dokonywać emisji obligacji w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 21.000.000,00 PLN (dwudziestu jeden milionów złotych) („**Obligacje**”), (ii) na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy Obligacji,

i upoważnia Administratora Zabezpieczeń do uzupełnienia weksła w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania w terminie przez Wystawcę jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty należności głównej, odsetek, premii, odsetek za opóźnienie oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Wystawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Wystawcę.

W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wystawcę jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wypełnienia weksła kwotą zobowiązań Wystawcy 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 Wystawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Wystawcę oraz dochodzenia praw z tego weksła wobec Wystawcy, przy czym:

- (i) maksymalna kwota, na jaką może zostać wypełniony weksel wynosi: **42.000.000,00 PLN** (czterdzieści dwa miliony złotych);

(ii) weksel może zostać uzupełniony najpóźniej w dniu **30 września 2038 r.**

Administrator Zabezpieczeń jako miejsce płatności wpisze miejsce swojej siedziby właściwej w dniu płatności weksla.

Administrator Zabezpieczeń w miejsce podmiotu, na rzecz którego ma nastąpić zapłata, wpisze siebie.

Administrator Zabezpieczeń jako dzień płatności weksla wpisze dzień następujący po dniu wymagalności wierzytelności z tytułu Obligacji.

O uzupełnieniu weksla Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wystania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 (siedem) dni przed terminem płatności Weksla.

Administrator Zabezpieczeń dochowa należytej staranności przy wypełnianiu weksla.

Weksel zawierać ma klauzulę „bez protestu”.

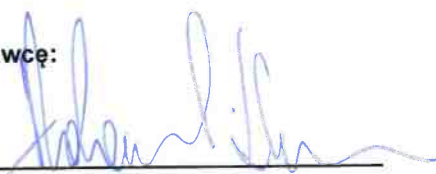
Administrator Zabezpieczeń potwierdza otrzymanie weksla.

W sytuacji, gdy Weksel jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „**Uszkodzonym Wekslem**”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczeń zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „**Zastępczym Wekslem**”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczeń Zastępczy Weksel jednocześnie ze zwrotem Uszkodzonego Weksla przez Administratora Zabezpieczeń. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji (tj. Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) będzie przygotowany w dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń Zastępczego Weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi Uszkodzonego Weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń Zastępczego Weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do Zastępczego Weksla.

W sprawach nieuregulowanych co do weksla stosuje się przepisy Prawa wekslowego, a w sprawach dotyczących niniejszego porozumienia stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa wekslowego.

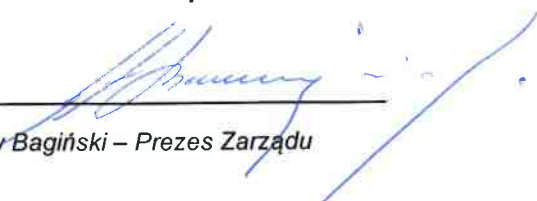
W razie spłaty wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń na żądanie Wystawcy zwróci mu wystawiony weksel w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia spłaty wszystkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Wystawcę Administratorowi Zabezpieczenia poprzez przedłożenie oświadczenia KDPW o wycofaniu Obligacji z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w związku z ich umorzeniem..

Za Wystawcę:



Łukasz Adamczak – Członek Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:



Stanisław Bagiński – Prezes Zarządu

Repertorium A nr 5259 /2025

Dnia drugiego września roku dwa tysiące dwudziestego piątego (02-09-2025) Anna Matla-Pietrzak, notariusz w Warszawie, prowadząca kancelarię notarialną przy ulicy Chłodnej nr 48 lok. 89 w Warszawie, która przybyła do budynku przy ulicy Chmielnej 73 w Warszawie, poświadcza, że podpis na tym dokumencie złożył własnoręcznie w Jej obecności: -----

Łukasz Adamczak, PESEL 75031700238, adres zamieszkania: Margaretenstrasse 139 m. 14, 1050 Wiedeń, Austria, legitymujący się austriackim dowodem osobistym 12113030, z terminem ważności do dnia 21 maja 2030 roku, -----

działający jako Członek Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki pod firmą: -----

Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (adres spółki: ulica Mogilska nr 35, 31-545 Kraków, REGON: 541108365, NIP: 5273155141), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001159780 – stosownie do okazanego wydruku informacji pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, wygenerowanej dnia 02 września 2025 roku, godz. 08:37:08. -----

Stawający oświadcza, że stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, i od dnia pobrania wydruku z tego rejestru do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie oraz zapewnia, że nie ustała osobowość prawna reprezentowanej spółki. -----

Tożsamość stawającego notariusz stwierdziła na podstawie dokumentu tożsamości powołanego przy nazwisku, zaś dane niewynikające z dokumentu zostały podane zgodnie z oświadczeniami stawającego. -----

Notariusz poinformowała, że zgodnie z art. 96 pkt 1/ ustawy Prawo o notariacie poświadczenie obejmuje jedynie własnoręczność podpisu, natomiast nie obejmuje poświadczenia treści dokumentu. -----

Poświadczenie niniejsze nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie objęte dyspozycją art.1 ustawy o tym podatku. -----

Do pobrania taksa notarialna w kwocie netto 20,00 zł /§ 13 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 1566)/ plus podatek VAT 23% od powyższej kwoty 4,60 zł/art. 146a i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zmianami)/; razem 24,60 zł (dwadzieścia cztery złote sześćdziesiąt groszy). -----

Warszawa, dnia 02 września 2025 roku




Anna Matla-Pietrzak
NOTARIUSZ



Repertorium A nr 5275 /2025

Dnia drugiego września roku dwa tysiące dwudziestego piątego (02-09-2025) Anna Matla-Pietrzak, notariusz w Warszawie, prowadząca kancelarię notarialną przy ulicy Chłodnej nr 48 lok. 89 w Warszawie, poświadczając, że w tej kancelarii podpis na tym dokumencie uznał za własnoręczny w Jej obecności: -----

Stanisław Marek Bagiński, PESEL 56061905475, adres zamieszkania: 02-763 Warszawa, ulica Katalońska numer 3 mieszkania 27, legitymujący się dowodem osobistym oznaczonym: CFV 497538 z terminem ważności do dnia 04 października 2027 roku, -----

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

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, REGON: 147161309, NIP: 5252584345), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020 – stosownie do okazanego wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, stan na dzień 02 września 2025 roku, godz. 08:58:59. -----

Stawający oświadcza, że stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, i od dnia pobrania wydruku z tego rejestru do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie oraz zapewnia, że nie ustała osobowość prawna reprezentowanej spółki. -----

Tożsamość stawającego notariusz stwierdziła na podstawie dokumentu tożsamości powołanego przy nazwisku, zaś dane niewynikające z dokumentu zostały podane zgodnie z oświadczeniami stawającego. -----

Notariusz poinformowała, że zgodnie z art. 96 pkt 1/ ustawy Prawo o notariacie poświadczenie obejmuje jedynie własnoręczność podpisu, natomiast nie obejmuje poświadczenia treści dokumentu. -----

Poświadczenie niniejsze nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie objęte dyspozycją art.1 ustawy o tym podatku. -----

Do pobrania taksa notarialna w kwocie netto 20,00 zł /§ 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 1566)/ plus podatek VAT 23% od powyższej kwoty 4,60 zł/art. 146a i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zmianami)/; razem 24,60 zł (dwadzieścia cztery złote sześćdziesiąt groszy). -----

Warszawa, dnia 02 września 2025 roku



[Signature]
Anna Matla-Pietrzak
NOTARIUSZ



ZAŁĄCZNIK 8.12.

Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z Weksla Własnego

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

Repertorium A nr 5255/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego września roku dwa tysiące dwudziestego piątego (02-09-2025) przed Anną Matłą-Pietrzak, notariuszem w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną przy ulicy Chłodnej nr 48 lok. 89 w Warszawie, która przybyła do budynku przy ulicy Chmielnej 73 w Warszawie, stawiał się: -----

Lukasz Adamczak, PESEL 75031700238, adres zamieszkania: Margaretenstrasse 139 m. 14, 1050 Wiedeń, Austria, legitymujący się austriackim dowodem osobistym 12113030, z terminem ważności do dnia 21 maja 2030 roku, -----

działający jako Członek Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki pod firmą: -----

Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Krakowie** (adres spółki: ulica Mogilska nr 35, 31-545 Kraków, REGON: 541108365, NIP: 5273155141), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001159780 – stosownie do okazanego wydruku informacji pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, wygenerowanej dnia 02 września 2025 roku, godz. 08:37:08.-----

Spółka pod firmą Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zwana będzie w dalszej treści tego aktu również jako „Spółka”, „Emitent” lub „Wystawca”. -----

Stawający oświadcza, że nie zaistniały żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające Jego uprawnienie do reprezentowania powołanej wyżej Spółki, w szczególności nie złożył rezygnacji z pełnionej funkcji, ani nie został z niej odwołany, Jego mandat nie wygasł, stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i od dnia pobrania wydruku z tego rejestru do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez niego Spółki, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani restrukturyzacyjne, ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia tego typu postępowań. -----

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdziła na podstawie okazanego i wyżej powołanego dowodu osobistego, zaś dane niewynikające z tego dokumentu na podstawie oświadczeń Stawającego. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.

Lukasz Adamczak działający za spółkę pod firmą Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że: -----

1. w dniu 01 września 2025 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 21.000.000,00 PLN („**Uchwała**”), z której m.in. wynika, że Zarząd Emitent przyjął program emisji obligacji, który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji zwykłych, w ramach jednej lub kilku serii („**Obligacje**”), o następujących parametrach („**Program Emisji**”):-----
 - a. Obligacje emitowane będą na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708, „**Ustawa o Obligacjach**”) jako papiery wartościowe na okaziciela, niemające formy dokumentu, -----
 - b. łączna wartość nominalna wszystkich serii Obligacji nie będzie wyższa niż 21.000.000,00 PLN,-----
 - c. wartość nominalna jednej Obligacji w ramach każdej serii wynosić będzie 1.000 PLN,-----
 - d. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny, -----
 - e. Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone w jednakowy sposób, to jest poprzez udzielenie poręczenia do 200% wartości nominalnej Obligacji przez spółkę prawa austriackiego Warimpex Finanz und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą bez protestu, przelew wierzytelności z tytułu pożyczki (lub pożyczek) udzielonych przez Emitenta do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oraz ustanowienie rachunku z blokadą środków do obsługi płatności kuponów (odsetek) od Obligacji,-----
 - f. Obligacje będą emitowane w walucie PLN według standardu ISO 4217, -----
 - g. Obligacje będą miały tożsame terminy spełniania świadczeń pieniężnych, w tym te same dni płatności odsetek oraz dni ostatecznego wykupu; -----przy czym emisja Obligacji danej serii, emitowanych w ramach Programu Emisji, będzie następować na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której Emitent ustali i przyjmie warunki emisji Obligacji danej serii, w tym m.in. może określić próg dojścia emisji Obligacji danej serii do skutku oraz ustali warunki zabezpieczeń; -----
2. w dniu 01 września 2025 roku Zarząd Emitenta podjął Uchwałę nr 2 w sprawie emisji obligacji serii A, na mocy której Emitent wyemitował do 10.000 - z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż 21.000 - zabezpieczonych obligacji na okaziciela, serii A, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, przy czym prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy Obligacji zostały określone w dokumencie „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*” („**Warunki Emisji**”); -----
3. w dniu 01 września 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą **BSWW TRUST** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna nr 73, 00-801 Warszawa, NIP 5252584345, REGON 147161309, KRS 0000505020 („**Administrator Zabezpieczeń**”) zawarli umowę o pełnienie funkcji administratora

zabezpieczeń („Umowa”) na mocy której, Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach administratorem zabezpieczeń w odniesieniu m.in. do Weksla Własnego i Porozumienia Wekslowego; -----

4. na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda Wspólnika Spółki. -----

§ 2.

1. Łukasz Adamczak działający za spółkę pod firmą Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że w dniu 02 września 2025 roku Emitent sporządził weksel własny *in blanco* z klauzulą „bez protestu” („**Weksel Własny**”), oraz zawarł z Administratorem Zabezpieczeń porozumienie wekslowe („**Porozumienie Wekslowe**”), z których wynika, że: -----

- 1) W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wystawcę jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wypełnienia weksla kwotą zobowiązań Wystawcy 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 Wystawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Wystawcę oraz dochodzenia praw z tego weksla wobec Wystawcy, przy czym: -----

i. maksymalna kwota, na jaką może zostać wypełniony weksel wynosi kwotę **42.000.000,00 PLN**; -----

ii. weksel może zostać uzupełniony najpóźniej w dniu **30 września 2038** roku. -----

- 2) Administrator Zabezpieczeń jako miejsce płatności wpisze miejsce swojej siedziby właściwej w dniu płatności weksla. -----
- 3) Administrator Zabezpieczeń w miejsce osoby, na rzecz której ma nastąpić zapłata, wpisze siebie. -----
- 4) W dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do Wysokości Zabezpieczenia co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków, poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **30 września 2038** roku. -----

2. Łukasz Adamczak działający za spółkę pod firmą Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że w zakresie opisanego w ust. 1 powyżej 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,-----

poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę na rzecz **Administradora Zabezpieczeń tj. BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 147161309, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty maksymalnej 42.000.000,00 PLN** (czterdzieści dwa miliony złotych i 00/100), -----

zaś zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie tych obowiązków jest: -----

- 1) **wezwanie Emitenta** przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot („**Wezwanie**”), przy czym takie Wezwanie powinno:-----
 - a. być wysłane na ostatni adres siedziby Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - b. wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej **10 (dziesięciu) dni roboczych** (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od dnia doręczenia Emitentowi takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, -----
 - c. mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać doręczone Emitentowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, -----
 - d. dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (c) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1041), na ostatni adres siedziby Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt (c) powyżej uznaje się za dokonane po upływie 8 (ośmiu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej, -----

oraz-----

- 2) **upływ terminu** na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu, -----

przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie, lub urzędowo poświadczonym o **bezskutecznym** upływie terminu zapłaty przez Emitenta zaległych kwot o których mowa w Wezwaniu. -----

2. Łukasz Adamczak działający za spółkę pod firmą Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, do kwoty wskazanej powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Spółka opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa powyżej. -----

3. Łukasz Adamczak działający za spółkę pod firmą Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **30 września 2038 roku**. -----

§ 3.

Notariusz poinformowała stawającego o treści i skutkach wynikających z art. 777 § 1 k.p.c. oraz art. 786 § 1, art. 788 i art. 795¹ i następne Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 4.

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń w dowolnej liczbie. -----

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi Emitent. -----

§ 6.

Koszty tego aktu wynoszą: -----

- taksa notarialna - na podstawie §§ 3, 5, 6, 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2020 roku poz. 1473) – w kwocie ----- **4.000,00 zł**
- podatek VAT według stawki 23% - na podstawie art. 146a pkt 1 w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2025 roku, poz. 775) – w kwocie ----- **920,00 zł**
- Razem ----- **4.920,00 zł**

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

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

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał niniejszego aktu podpisali Stawający i notariusz Anna Matla-Pietrzak

Repertorium A numer: 5257/2025

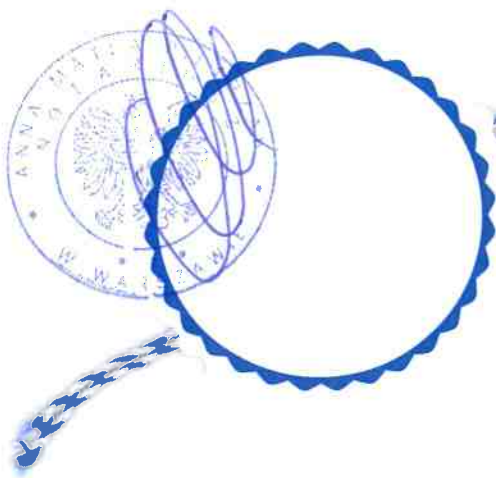
Wypis ten wydano: Spółce

Do pobrania taksa notarialna w kwocie netto 24,00 zł/§ 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 1566)/ plus podatek VAT 23% od powyższej 5,52 zł /art. 146a i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zmianami)/; razem 29,52 zł (dwadzieścia dziewięć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze). -----

Warszawa, dnia 02 września 2025 roku



Anna Matla-Pietrzak
NOTARIUSZ



ZAŁĄCZNIK 8.13.

Wykaz dokumentów włączonych do Dokumentu Informacyjnego przez odniesienie

Następujące dokumenty zostały włączone do Dokumentu Informacyjnego przez odniesienie:

1) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2024 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z jego badania, które jest dostępne na stronie internetowej Poręczyciela pod adresem:

https://www.warimpex.com/media/pdf/polish/financial-reports/2022-26/wx_Bericht24_Polnisch_Final.pdf

2) Skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za 6 miesięcy od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzenie zgodnie z przepisami obowiązującymi Poręczyciela jest dostępne na stronie internetowej Poręczyciela:

https://www.warimpex.com/media/pdf/polish/financial-reports/2022-26/wx_Bericht02_25_PL_Final.pdf

3) Skrócone skonsolidowane niezbadane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2025 r.

https://www.warimpex.com/media/pdf/polish/financial-reports/2022-26/wx_Bericht03_25_PL_Final.pdf

ZAŁĄCZNIK 8.14.

Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie zwroty pisane w Dokumencie Informacyjnym wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

„Administrator Wskaźników Referencyjnych”	oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych, wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR (na dzień sporządzenia Warunków Emisji) jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Administrator Zabezpieczeń”	oznacza spółkę pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, pełniącą funkcję administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji;
„Agent Płatniczy”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);
„Alternatywny System Obrotu” lub „ASO” lub „ASO Catalyst”	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„Autoryzowany Doradca” lub „Firma Inwestycyjna” lub „NS”	oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
„Brak Zezwolenia”	oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określone jest Oprocentowanie, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Oprocentowania jest niemożliwe;
„Data Dokumentu Informacyjnego”, „Dzień Dokumentu Informacyjnego”	oznacza datę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, tj. 22 stycznia 2026 r.;
„Data Zabezpieczenia”	oznacza dzień 30 września 2038 roku;
„Dzień Badania”	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
„Dzień Płatności Odsetek”	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

„Dzień Przydziału”	oznacza dzień dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji określony w pkt Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza 2 (drugi) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW - inny 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 danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być drugi Dzień Roboczy przed dniem płatności danego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku: (a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu – za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu; (b) otwarcia likwidacji Emitenta – 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 – za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; (d) spełnienia świadczeń z Obligacji po Dniu Wykupu – drugi Dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana do KDPW;
„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”	oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
„Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV”	oznacza dzień sporządzenia ostatniej Okresowej Wyceny Nieruchomości, przy czym w przypadku sporządzenia Okresowej Wyceny Nieruchomości w formie zestawu dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości, za Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV uznaje się dzień sporządzenia ostatniego z takich dokumentów;
„Dzień Wykupu”	oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 13 Warunków

	Emisji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień 19 września 2028 r.;
„Emitent” lub „Spółka”	oznacza będącą emitentem Obligacji WARIMPEX FINANCING PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0001159780, posiadającą NIP: 5273155141 i REGON: 541108365, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN;
„EUR” lub „euro”	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
„GPW” lub „Organizator Alternatywnego Systemu”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Grupa Poręczyciela” lub „Grupa”	oznacza grupę kapitałową Poręczyciela, w tym Emitenta, SPV oraz podmioty zależne od Poręczyciela lub kontrolowane/współkontrolowane przez Poręczyciela, w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
„Inwestor”	oznacza osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, do których to osób Emitent skierował Ofertę udostępniając im Memorandum;
„Inwestycja Mogilska 31”	oznacza przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (lokali usługowych) lub budynków mieszkalnych i niemieszkalnych na działkach gruntu dotyczących adresu przy ul. Mogilskiej 31 o numerach KR1P/00010663/3; KR1P/00474825/7; KR1P/00322543/6; KR1P/00056566/7 w Krakowie przez SPV;
„Inwestycje Mogilska”	oznacza wszystkie obecne, planowane i przyszłe przedsięwzięcia deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (lokali usługowych) lub budynków mieszkalnych i niemieszkalnych przy ul. Mogilskiej i w okolicach Ronda Mogilskiego w Krakowie;
„Kapitały Własne Grupy”	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy lub skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„KNF”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„Kodeks Cywilny” lub „KC”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
„Kodeks Karny”	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny;

„Kodeks Cywilnego”	Postępowania	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;
„Kodeks Spółek Handlowych”		oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
„Korekta”		oznacza określone zgodnie z pkt. 16.6.8 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
„KRS”		Krajowy Rejestr Sądowy;
„Kwota Odsetek”		oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;
„Kwota Wykupu”		oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„Marża”		oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt. 16.6.2 Warunków Emisji), służącą do ustalenia Oprocentowania;
„Marża Dodatkowa”		oznacza dodatkowe oprocentowanie w ramach Odsetek, szczegółowo wskazane w pkt 16.4.1(ii) Warunków Emisji, które naliczane będzie w sytuacji wystąpienia przesłanek określonych w przywołanym postanowieniu Warunków Emisji;
„Marża Podstawowa”		oznacza stawkę w wysokości 550 (pięćset pięćdziesiąt) punktów bazowych, doliczaną każdorazowo i obligatoryjnie na potrzeby kalkulacji Odsetek ponad Stawkę Bazową;
„Należność Główna”		oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określoną w pkt 1.4 Warunków Emisji, ewentualnie pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji, o ile będą dokonywane po Dniu Przydziału;
„Obligacje”		oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii A, których warunki emisji określają Warunki Emisji;
„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;
„Ogłoszenie Reprezentatywności”	Braku	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej,

		którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
„Ogłoszenie Końca Publikacji”		oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
„Okres Odsetkowy”		oznacza okres od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
„Opcja Call”		oznacza wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, zgodnie z pkt 15.1 Warunków Emisji;
„Oprocentowanie”		oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
„Ordynacja Podatkowa”		oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa;
„PLN”, „zł” lub „złoty”		oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
„Podmiot Rachunek”	Prowadzący	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
„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 referencyjnego, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
„POLSTR”		oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Poręczenie”		ma znaczenie nadane w pkt 10.2 Warunków Emisji;
„Poręczyciel”, „Warimpex”		oznacza spółkę prawa austriackiego pod firmą Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu, adres: Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, wpisaną do Rejestru Handlowego Republiki Austrii pod numerem FN 78485w;
„Pożyczka Emisyjna”		oznacza łącznie Pożyczkę serii A oraz Pożyczki Przyszłe;
„Pożyczka serii A”		oznacza pożyczkę do kwoty nie niższej niż 18.000.000,00 PLN (osiemnaście milionów złotych i 00/100) i nie wyższej niż 20.000.000,00 PLN (dwadzieścia milionów złotych i 00/100), która zostanie wypłacona

Dłużnikowi w terminie nieprzekraczalnym 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od zawarcia Umowy Pożyczki i ostateczną wartość udzielonej pożyczki potwierdzi potwierdzenie przelewu bankowego, oprocentowaną w wysokości: WIBOR 6M powiększonej o marżę 6,20% w skali roku, z terminem zwrotu do dnia 31.08.2028 r., udzieloną Pożyczkobiorcy przez Pożyczkodawcę ze środków pochodzących z emisji obligacji serii A wyemitowanych w ramach Programu Emisji, na podstawie umowy pożyczki z dnia 17 września 2025 r., której kopia stanowi Załącznik nr 2 Umowy Pożyczki;

„Pożyczki Przyszłe”

oznacza wszelkie umowy pożyczek, na mocy których Emitent udzieli SPV pożyczki lub innej formy finansowania ze środków pochodzących z emisji Obligacji, inne niż Pożyczka serii A;

„Prawo Bankowe”

oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe;

„Prawo Dewizowe”

oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe;

„Prawo Upadłościowe”

oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

„Premia”

oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 15.1.7. Warunków Emisji;

„Prezes UOKiK”

oznacza Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

„Program Emisji”

oznacza program obligacji przyjęty przez Emitenta na podstawie Uchwały o Programie;

„Przelew Wierzytelności Pożyczki Emisyjnej”

z ma znaczenie nadane w pkt 10.4 Warunków Emisji;

„Przypadek Naruszenia”

oznacza każdy przypadek naruszenia zobowiązań z Obligacji, a także innych dokumentów związanych z emisją Obligacji, skutkujący lub stanowiący podstawę do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności (w tym dowolną Podstawę Wcześniejszego Wykupu), wskazany w treści Warunków Emisji lub wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa;

„Rachunek Obligacji”

oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

„Rachunek Papierów Wartościowych”

oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

„Rachunek Zbiorczy”

oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

„Raporty Okresowe”

oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);

„Regulacje ASO”

oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
„Regulamin ASO”	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin GPW”	oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 10 lipca 2025 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin KDPW”	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
„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;
„Rozporządzenie 2017/1129” lub „Rozporządzenie prospektowe”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
„Rozporządzenie MAR” lub „Rozporządzenie 596/2014”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;
„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”	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 funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„Rozporządzenie Systematyki”	ws. oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088
„Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji”	oznacza skorygowaną łączną wartość nominalną obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Obligacjach;
„Skorygowane Aktywa Grupy”	oznacza wartość Aktywów Grupy skorygowaną o różnicę w wycenie aktywów hotelowych wycenianych w bilansie metodą kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy amortyzacyjne i inne korekty zgodnie z MSR16 w stosunku do wyceny wartości godziwej zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym;
„Skorygowane Kapitały Własne Grupy”	oznacza wartość Kapitałów Własnych Grupy skorygowaną o różnicę w wycenie aktywów hotelowych wycenianych w bilansie metodą kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy amortyzacyjne i inne korekty

	zgodnie z MSR16 w stosunku do wyceny wartości godziwej zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym;
„Spółki Projektowe Mogilska”	oznacza SPV oraz wszystkie pozostałe spółki z Grupy, które realizować będą inwestycje mieszkaniowe przy ul. Mogilskiej w Krakowie;
„Sprawozdania Finansowe”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;
„SPV”	oznacza spółkę pod firmą Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35, 31-545, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000795999, NIP: 5213871879, REGON: 383936816, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięciu tysięcy złotych i 00/100);
„Stopa Bazowa”	oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
„Strona Internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.warimpex-financing.pl lub innym, który go zastąpi;
„Subskrybent”	oznacza podmiot, który dokonał zapisu na obligację;
„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lipca 2025 r., z późniejszymi zmianami);
„Świadectwo Depozytowe”	oznacza: (i) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie; (ii) 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; (iii) 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;
„Uchwała Emisyjna”	oznacza łącznie uchwałę Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 01 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
„Uchwała o Programie”	oznacza uchwałę nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 01 września 2025 r. w sprawie programu emisji obligacji do kwoty 21.000,00 PLN;
„Uchwała ws. przydziału Obligacji”	oznacza uchwałę nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 r. w sprawie przydziału obligacji serii A

„Uchwała ws. ustalenia ostatecznej wielkości emisji Obligacji”	oznacza uchwałę nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 18 września 2025 r. w sprawie ustalenia ostatecznej wielkości emisji obligacji serii A;
„Umowa Administrowania Zabezpieczeniami”	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 01 września 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 8.8. do Dokumentu Informacyjnego;
„Ustawa o CIT”	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
„Ustawa o KRS”	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
„Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym”	oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Ustawa o PCC”	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o PIT”	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
„Ustawa o PSD”	oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
„Ustawa o Rachunkowości”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości;
„Warunki Emisji”/ „Warunki Emisji Obligacji”	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwały Emisyjnej wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą ws. ustalenia ostatecznej wielkości emisji Obligacji, których kopia stanowi Załącznik nr 8.7. do Dokumentu Informacyjnego;
„Wcześniejszy Wykup”	oznacza wykup Obligacji następujący przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 i 15 Warunków Emisji.;
„Weksel Własny”	ma znaczenie nadane w pkt 10.5 Warunków Emisji
„WIBOR”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
„Wierzytelności z Pożyczki”	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności i prawa Emitenta w stosunku do SPV, związane z Pożyczką, w szczególności wierzytelność Emitenta wobec SPV o zwrot i zapłatę kapitału Pożyczki, wypłatę należnych odsetek od Pożyczki, zapłatę odsetek ustawowych za

opóźnienie oraz inne należności uboczne, w tym koszty dochodzenia zwrotu; a w przypadku, gdyby dana umowa Pożyczki (w tym Pożyczki serii A lub Pożyczek Przyszłych) okazała się bezskuteczna lub nieważna, wszelkie przyszłe i istniejące na dzień zawarcia umowy Pożyczki wierzytelności Emitenta wobec SPV z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;

„Wskaźnik Alternatywny”

oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.6 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

„Wskaźnik LTV”

oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta;

„Wskaźnik Zadłużenia Netto”

oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych ustalany na podstawie danych wykazanych w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym;

„Wysokość Zabezpieczenia”

oznacza kwotę równą 200% wartości nominalnej wszystkich emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, tj. nie więcej niż 42.000.000,00 PLN (czterdzieści dwa miliony złotych i 00/100);

Zadłużenie Finansowe

oznacza 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), obligacji, skryptów dłużnych, papierów dłużnych lub innych instrumentów finansowych o podobnym charakterze;
- (iv) sprzedanych lub zdyskontowanych wierzytelności (poza wierzytelnościami, które są sprzedawane bez prawa regresu);
- (v) kwoty zobowiązania zaciągniętego na podstawie dowolnej innej transakcji (w tym umowy sprzedaży lub nabycia terminowego) mających skutek finansowy pożyczki;
- (vi) jakiegokolwiek transakcji terminowej (zawieranej w związku z zapewnieniem ochrony przed wahaniami stóp procentowych, kursu walut lub cen, bądź w celu odniesienia korzyści z takich wahań), przy czym przy obliczaniu wartości takiej transakcji uwzględniana będzie tylko wartość rynkowa (*mark to market*);

value), albo jeżeli konkretna kwota jest należna w wyniku rozwiązania lub zamknięcia tej transakcji - ta kwota;

- (vii) jakiegokolwiek zobowiązania do wzajemnej rekompensaty (roszczenia zwrotnego) z tytułu gwarancji (z wyłączeniem gwarancji budowlanych), 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 120 dni po dacie dostawy;
- (ix) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w ramach dowolnej innej transakcji (w tym umowy terminowej sprzedaży lub kupna, umowy sprzedaży i sprzedaży zwrotnego lub umowy sprzedaży i najmu lub leasingu zwrotnego) o skutkach pożyczki lub klasyfikowanej jako pożyczka; jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja lub inne zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego spełnienia świadczeń osoby trzeciej lub przez osobę trzecią z tytułu którejkolwiek z umów lub innych tytułów, o których mowa w punktach (i) do (ix) powyżej, z wyłączeniem zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji;

„Zadłużenie Finansowe Netto”

oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy z tytułu:

- (a) otrzymanych środków pieniężnych w formie kredytów lub pożyczek udzielonych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
- (b) wyemitowanych obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
- (c) zobowiązań z tytułu umów leasingu, pomniejszone o środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty zgodnie z danymi zawartymi w najnowszym publicznie dostępnym rocznym lub śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF);

„Zdarzenie wsparcia”

oznacza wystąpienie jakichkolwiek trudności lub zagrożeń w zakresie zdolności Emitenta do wykonywania zobowiązań wobec Obligatoriuszy, w tym w szczególności:

- (i) brak terminowej płatności Odsetek, wykupu Obligacji lub innych świadczeń należnych Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji;
- (ii) przekroczenie dopuszczalnego poziomu Wskaźnika Zadłużenia Netto, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- (iii) wszczęcie wobec Emitenta postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego, upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, którego skutkiem może być ograniczenie lub utrata płynności finansowej;

„Zgromadzenie Obligatariuszy”

oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;

„Zobowiązania z Obligacji”

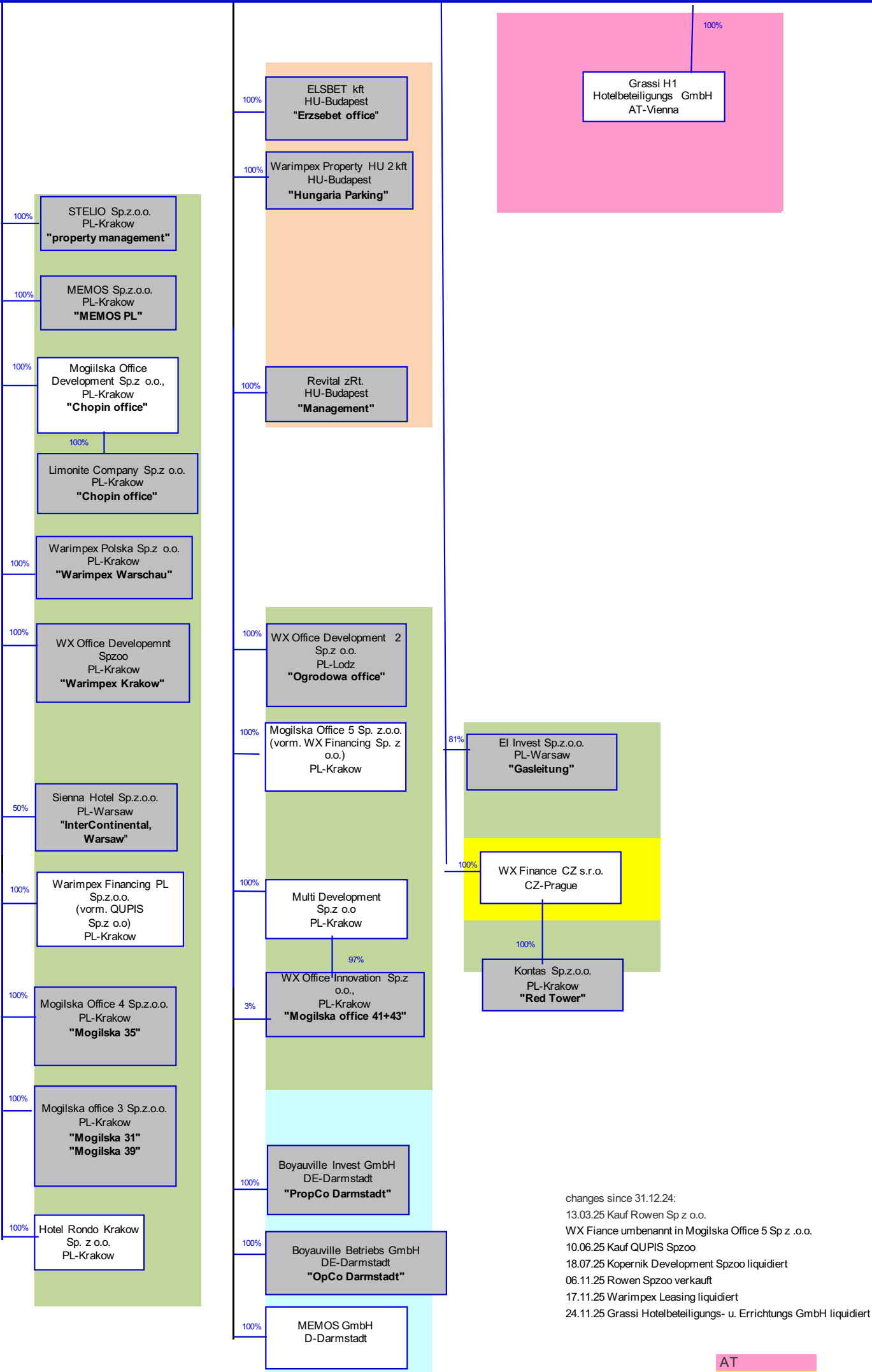
oznacza wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.

ZAŁĄCZNIK 8.15.

Graf przedstawiający strukturę Grupy Poręczyciela

WARIMPEX GROUP

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG



changes since 31.12.24:
13.03.25 Kauf Rowen Sp z o.o.
WX Fiance umbenannt in Mogiiska Office 5 Sp z .o.o.
10.06.25 Kauf QUPIS Spzoo
18.07.25 Kopernik Development Spzoo liquidiert
06.11.25 Rowen Spzoo verkauft
17.11.25 Warimpex Leasing liquidiert
24.11.25 Grassi Hotelbeteiligungs- u. Errichtungs GmbH liquidiert

- AT
- CZ
- DE
- FR
- HU
- LU
- PL
- other countries