NOTA INFORMACYJNA

sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A

wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą 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. (rynku 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 niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia: 15 października 2026 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej dla obligacji serii PN2026A są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

Rafał Paweł Malarz

Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.10.15 16:41:58 +02'00'

Rafał Malarz – Prezes Zarządu Emitenta

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii PN2026A wyemitowanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie została sporządzona 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 Nocie Informacyjnej dla obligacji serii PN2026A są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Piotr Marcin Jankowski

Elektronicznie podpisany przez Piotr Marcin Jankowski
Data: 2026.10.15 17:22:32 +02'00'

Radosław Krzyżak

Elektronicznie podpisany przez Radosław Krzyżak
Data: 2026.10.15 20:44:22 +02'00'

II. WSTĘP

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa i forma prawna:	**Cavatina Holding Spółka Akcyjna**
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 20, 30 – 552 Kraków
KRS:	0000690167, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	0000690167
REGON:	368028192
LEI:	259400LL41Q1CCOZ9M08
Numer telefonu:	+48 536 289 889
Strona internetowa:	www.cavatina.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cavatina.pl

2.2. 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 lub zgody.

SPIS TREŚCI

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ... 2

II. WSTĘP ... 3

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie ... 3

2.2. 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 ... 3

III. CZYNNIKI RYZYKA ... 6

3.1 Czynniki ryzyka dotyczące Grupy Emitenta ... 6

3.2 Czynniki ryzyka dotyczące Obligacji oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO ... 18

IV. INFORMACJE O DŁUŻNYCH INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU ... 27

4.1. Cel Emisji ... 27

4.2. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych ... 27

4.3. Wielkość emisji ... 27

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji ... 27

4.5. Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ... 27

4.6. Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji ... 28

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji ... 30

4.8. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia ... 31

4.9. Nazwa firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia ... 35

4.10. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną 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 ... 36

4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone ... 36

4.12. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych ... 36

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne ... 36

4.14. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny. ... 37

4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje: (a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji, (b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta 37

4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa: (a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, (b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, (c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji 37

4.17. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że według niego aktywa obrotowe Emitenta i Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia bieżących potrzeb odpowiednio Emitenta i Grupy Emitenta, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe 37

V. ZAŁĄCZNIKI 38

5.1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta 38

5.2. Statut Emitenta 47

5.3. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji 59

5.4. Warunki Emisji Obligacji 66

5.5. Definicje i objaśnienia skrótów 141

III. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Nocie Informacyjnej. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta oraz ich sytuację 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 dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz Obligacji i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent lub Grupa Emitenta są narażeni. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej (w szczególności na rynku właściwym dla Grupy Emitenta), globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również ryzyka 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 Emitenta.

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

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych zdarzeń lub oceną ich istotności.

3.1 Czynniki ryzyka dotyczące Grupy Emitenta

Rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, w szczególności ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów komercyjnych, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji.

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa Emitenta nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy Emitenta, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) posiadanie przez Grupę wielu projektów komercyjnych, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami (ii) zmienne, opisane w czynniku ryzyka „*Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy Emitenta*”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa Emitenta nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariancie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy Emitenta w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r.

czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że od 2022 roku Grupa Emitenta nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy Emitenta w poszczególnych latach w przyszłości, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji.

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa Emitenta indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy Emitenta oraz poszczególnych spółek z Grupy Emitenta (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

W warunkach podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na projekty realizowane przez Grupę, w szczególności projekty komercyjne, nie można wykluczyć okresowego dodatkowego utrudnienia lub ograniczenia dostępu do środków pochodzących z kredytów, pożyczek lub obligacji, m.in. poprzez wzrost oczekiwań odnośnie do udziału własnego w projekcie czy też, w przypadku projektów komercyjnych, poziomu najmu, wymaganego do uruchomienia finansowania (dot. w szczególności kredytów bankowych) lub ceny finansowania (dot. wszystkich form finansowania).

Ponadto, na podstawie umów kredytowych i pożyczek, zostały ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania zabezpieczenia spłaty, m.in. w postaci hipotek na nieruchomościach, na których prowadzone są lub będą projekty, będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Grupy Emitenta. Nie można wykluczyć, że w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązane przez banki albo pożyczkodawców z powodu braku terminowych spłat lub naruszenia kowenantów zawartych w tych umowach. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny, tj. Grupa zaobserwowała jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, który utrzymuje się do dziś, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy Emitenta.

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

Realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek wystąpienia czynników powodujących osłabienie popytu na mieszkania.

Grupa Emitenta, obok posiadanych projektów komercyjnych, realizuje i planuje realizację kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Rozszerzenie historycznie prowadzonej działalności powinno pozytywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną Grupy Emitenta, jednak wiąże się to również z dodatkowym specyficznym ryzykiem związanym z tego typu działalnością, takim jak ryzyko spadku popytu na mieszkania.

Zmiany w polityce monetarnej skutkujące podwyżkami stóp procentowych, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez potencjalnych nabywców mieszkań oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Biorąc pod uwagę m.in. obawy dotyczące wzrostu inflacji spowodowane konfliktami na Bliskim Wschodzie oraz politykę banków centralnych na rynkach bazowych, nie można wykluczyć wzrostu stóp procentowych również w Polsce, co mogłoby istotnie ograniczyć popyt na mieszkania finansowane kredytem hipotecznym.

Biorąc po uwagę podwyższone koszty pozyskania kredytu hipotecznego, zgodnie z danymi Eurostat od 2010 r. wzrasta popyt na wynajem mieszkań w Unii Europejskiej. Sytuacja na rynku nieruchomości dotyka najmocniej młode osoby, dopiero co wkraczające na rynek pracy, które zostają zmuszone do rezygnacji z zakupu własnego mieszkania. Trend posiadania nieruchomości na własność, który jest wyraźny w Polsce, w Unii Europejskiej słabnie i coraz wyraźniej widać większą otwartość na wynajem mieszkań w miejsce ich zakupu. Nasilenie się tego typu tendencji w Polsce może spowodować spadek wolumenu sprzedawanych mieszkań.

Według danych transakcyjnych NBP liczba mieszkań sprzedanych na analizowanych rynkach wtórnych w 2025 r. wzrosła w ujęciu rocznym o 28% w grupie 10 miast, o 14% w grupie 6 największych miast oraz o 4% w Warszawie, wobec łącznego wzrostu o 11% w 2024 r. Jednocześnie na rynku pierwotnym, według danych dotyczących sześciu największych rynków, liczba sprzedanych mieszkań wzrosła w 2025 r. o ok. 4% r/r, wobec spadku obserwowanego w 2024 r. Dane te wskazują na utrzymywanie się relatywnie wysokiego popytu na rynku wtórnym, co częściowo może wynikać z poszukiwania mieszkań tańszych niż na rynku pierwotnym i lepiej dostosowanych do zdolności kredytowej oraz możliwości finansowych gospodarstw domowych. W 2025 r., biorąc pod uwagę łączną, szacunkową liczbę transakcji sprzedaży mieszkań zarejestrowaną przez NBP na obu rynkach, znacznie więcej transakcji zaobserwowano na rynku wtórnym (71%) niż na rynku pierwotnym (29%), wobec odpowiednio 57% i 43% w 2024 r. Według szacunków NBP w 2025 r. większość mieszkań nabywano na potrzeby własne (62% transakcji wobec 59% w 2024 r.), w tym głównie na pierwsze mieszkanie swoje lub członka rodziny (32% transakcji wobec 30% w 2024 r.) oraz w celu poprawy warunków mieszkaniowych swoich lub członków rodziny (30% wobec 29% w 2024 r.). W ocenie respondentów badania NBP 38% nabywców zakupiło lokal na inny cel niż własne potrzeby mieszkaniowe (spadek o 3 pp. r/r), w tym 14% na wynajem (bez zmian r/r), 9% zarówno na wynajem, jak i na potrzeby mieszkaniowe (spadek o 2 pp.), 8% w celu odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie (bez zmian r/r) oraz 7% zarówno na wynajem, jak i na odsprzedaż w korzystnym okresie (spadek o 1 pp.). W konsekwencji przychody Grupy Emitenta pochodzące z realizacji projektów mieszkaniowych będą częściowo uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych, zdolności do ich obsługi przez nabywców oraz ewentualnych programów pomocowych. Dostępność kredytów hipotecznych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia instrumentów wspierających politykę mieszkaniową. Wynika to również z okoliczności dotykających działalność instytucji finansowych, które mierzą się z rozstrzygnięciami dotyczącymi kredytów frankowych, próbami podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotowych czy też inicjatywami, takimi jak wakacje kredytowe, których koszty obciążają banki. Jednocześnie istnieje niepewność co do dostępności pomocowych programów mieszkaniowych i ich rodzajów w przyszłości co również może przełożyć się na popyt na mieszkania nabywane na cele własne.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z okolicznościami nieprzewidzianymi, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.

Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy projektów komercyjnych czy mieszkaniowych, które kontraktują generalne wykonawstwo u podmiotów trzecich (zewnętrznych) odróżnia Grupę fakt, że pełniąc wewnętrznie rolę generalnego wykonawcy, nie może przenosić na podmioty trzecie ryzyk związanych ze wzrostem jakichkolwiek kosztów inwestycji.

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 projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych na skutek utrzymującego się wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym, który może spowodować wzrost cen usług lub dostępności podwykonawców realizujących projekty mieszkaniowe.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych niż wcześniejsze. Grupa Emitenta odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Skutki zbliżone do tych, jakie wywołała wojna w Ukrainie, może mieć również trwający konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie, który rozpoczął się 28 lutego 2026 roku. Konflikt bliskowschodni może dodatkowo ograniczyć dostępność ropy naftowej, gazu ziemnego oraz produktów ich rafinacji, przekładając się na dalszą presję cenową w gospodarce oraz wzrost stóp procentowych. Grupa Emitenta nie identyfikuje konkretnych konsekwencji w zakresie cen oraz dostępności nośników energii, jednak nie może wykluczyć ich wystąpienia w przyszłości. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa Emitenta nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi ani na Bliskim Wschodzie, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko

to zrealizowało się w latach 2020-2023 kiedy zarówno na skutek stale podnoszonej jakości realizowanych obiektów oraz kolejno pandemii COVID-19, inwazji Rosji na Ukrainę oraz szeroko pojętej presji inflacyjnej, rosły wydatki na materiały i usługi budowlane. Pomimo tego Grupa Emitenta utrzymuje marże na realizowanych projektach na zadowalającym poziomie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu konfliktów zbrojnych na działalność Grupy Emitenta, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy Emitenta i jej długofalowych zamierzeń. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy Emitenta wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy Emitenta kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

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

W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.

W najbliższych okresach sprawozdawczych, biorąc pod uwagę harmonogramy realizacji poszczególnych projektów oraz oczekiwane wartości skonsolidowanego wyniku finansowego, przy założeniu braku kolejnych emisji akcji, udział kapitału własnego w sumie bilansowej będzie najprawdopodobniej obniżał się. Wpływ na to będą miały: (i) wzrost zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz (ii) planowane emisje obligacji. Emitent zakłada, że po kilku okresach sprawozdawczych powinno nastąpić stopniowe zmniejszanie stopnia udziału finansowania dłużnego z uwagi na realizację projektów mieszkaniowych, które charakteryzują się znacznie krótszym cyklem inwestycyjnym i są sprzedawane w toku zwykłej działalności operacyjnej.

Wzrost zadłużenia może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy Emitenta, a tym samym przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji. Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań, w tym płatności wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy Emitenta.

Model działalności Grupy Emitenta przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanych i faktycznych wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa Emitenta przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów. Co więcej, nawet

poprawnie ustalona wartość godziwa zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów oraz przepływów pieniężnych Spółki i Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w wyniku zbycia projektów Diamentum Office, Equal Business Park A, B i C oraz Carbon Tower po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa Emitenta osiągnęła satysfakcjonującą rentowność, a zatem i przepływy pieniężne, w całym cyklu życia projektów.

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

Możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.

Pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy podczas jej trwania. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. *Work From Home*, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w biurze jako miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się też praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu). Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe renegocjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w przepisach prawa pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), ocena wpływu tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Emitent nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych latach wystąpi spadek popytu na powierzchnie biurowe (zwłaszcza w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym), część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni biurowej lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

W latach 2021-2023 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć – na skutek pandemii COVID-19 - zainteresowanie najmem obniżyło się. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą Emitenta rozmowy w sprawie najmu względem liczby jakiej można by oczekiwać gdyby pandemia nie miała miejsca, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby, średniej wartości czynszu efektywnego

i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanych podczas planowania harmonogramu projektu powodują samoistnie wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa Emitenta prowadzi równolegle działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa Emitenta za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Podobny model działania Grupa Emitenta zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy Emitenta, w Grupie Emitenta następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostów ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Istotna część realizowanych przez Grupę projektów znajduje się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności: wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości.

Ponadto, w odniesieniu do projektów komercyjnych, okres ich realizacji, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych.

Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu, zarówno komercyjnego jak i mieszkaniowego, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu jego realizacji, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków.

Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży dla powierzchni biurowych oraz projektów mieszkaniowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to zrealizowało się głównie w latach 2021-2022, w których Grupa Emitenta odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach w sposób istotny. Ryzyko zrealizowało się również co do zmian pierwotnie przyjętych okresów realizacji projektów komercyjnych, co wpłynęło bezpośrednio na daty ich zakończenia. Grupa

Emitenta dostosowała również plany inwestycyjne do otoczenia rynkowego, co miało wpływ na zmianę lub wydłużenie harmonogramów niektórych z obecnie realizowanych lub planowanych projektów.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Spółki z Grupy Emitenta mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obarczone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa Emitenta dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak obecność wód gruntowych, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet - w skrajnym przypadku - uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy Emitenta może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprywatyzacyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy Emitenta. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

W ocenie Emitenta, ryzyko w przypadku Grupy Emitenta jest wyższe w przypadku realizacji projektów komercyjnych, które z założenia koncentrują się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.

Większość projektów Grupy Emitenta jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie Emitenta będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa Emitenta może być zmuszona do ich

zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców lub nabywców mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu oraz ceny sprzedaży.

Działalność Grupy Emitenta koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie - gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy Emitenta - sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych. Grupa Emitenta realizuje również projekty mieszkaniowe. W związku z rozwojem technologii oraz ewoluującymi oczekiwaniami potencjalnych użytkowników obiektów, Grupa Emitenta identyfikuje ryzyko związane z niedostosowaniem oferty w zrealizowanych projektach do oczekiwań najemców lub nabywców mieszkań. Ryzyko ma szczególne znaczenie dla działalności Grupy Emitenta w odniesieniu do projektów komercyjnych, bowiem w przypadku stwierdzenia braku dopasowania oferty najmu (przez co należy rozumieć m.in. wielkość, standard techniczny lub technologiczny i estetykę oferowanych powierzchni biurowych oraz obiektów, w których się znajdują), po oddaniu obiektów do użytku nie ma możliwości, bez ponoszenia znaczących nakładów, dokonać ponownego dopasowania oferty do oczekiwań potencjalnych najemców.

Niezależnym czynnikiem, mającym wpływ na atrakcyjność projektu i zainteresowanie odbiorców, jest lokalizacja projektu i jego skomunikowanie, których błędna ocena lub zmiany zmaterializowane w trakcie trwania inwestycji mogą utrudnić lub uniemożliwić wynajem lub sprzedaż po cenach przyjętych w założeniach projektu, niezależnie od nakładów poniesionych na ewentualne uatrakcyjnienie oferty w innych aspektach. Popełnienie błędu choćby w jednym z ww. obszarów może wpłynąć negatywnie na poziom sprzedaży projektów mieszkaniowych albo komercjalizacji ukończonych projektów komercyjnych przy założonych cenach i - w konsekwencji - na możliwość ich sprzedaży docelowym nabywcom.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Dla rozpoczęcia realizacji projektu niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej, których brak może opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji.

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych najemców i inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego Internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku - brak możliwości jego ukończenia. 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 Emitenta - infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego,

ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy Emitenta w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Równoległa realizacja wielu projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy Emitenta.

Działalność Grupy Emitenta koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie - gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy Emitenta - sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych oraz na kompleksowej realizacji projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży docelowemu odbiorcy. Równoległa realizacja wielu projektów o różnej charakterystyce, w różnych lokalizacjach, może wymagać zarządzania priorytetami, co wiąże się z podwyższonym ryzykiem popełnienia błędów o charakterze biznesowym lub organizacyjnym, takich jak na przykład niewłaściwa alokacja zasobów ludzkich do projektów, niewłaściwa alokacja podwykonawców, brak koordynacji współpracy z dostawcami materiałów i usług ze względu na ograniczenia zasobów ludzkich, brak dostatecznego rozpoznania uwarunkowań lokalnych w nowych lokalizacjach. Możliwe jest zatem, iż z powodu błędów popełnionych przez Grupę lub z powodu wystąpienia nieoczekiwanych trudności, realizacja kolejnych projektów nie będzie przebiegała zgodnie z założeniami, w szczególności z pierwotnie założonymi kosztorysami lub harmonogramami budowy i komercjalizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, dla zwiększenia rentowności działalności w każdym z realizowanych projektów, Grupa Emitenta pełni funkcję generalnego wykonawcy i samodzielnie zatrudnia podmioty zewnętrzne, które są odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Model ten nie jest często spotykany, w szczególności wśród podmiotów działających na rynku komercyjnych nieruchomości biurowych, z których większość prowadzi albo działalność deweloperską, kontraktując u podmiotów trzecich generalne wykonawstwo lub odpowiadając za nie w istotnie mniejszym zakresie niż Grupa Emitenta, albo pełni funkcję inwestora w projektach. Jako generalny wykonawca Grupa Emitenta ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców przez kierownictwo budowy oraz dział jakości, Grupa Emitenta nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach we wszystkich realizowanych zakresach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia projektu, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji (w tym konieczności zapłaty kar) i utraty wiarygodności Grupy Emitenta w oczach przyszłego najemcy lub nabywcy.

Niezależnie, w przypadku: (i) braku możliwości pozyskania podwykonawców do realizacji poszczególnych prac budowlano-montażowych w określonych terminach lub (ii) niewystarczającego potencjału ludzkiego lub sprzętowego dostępnych podwykonawców lub (iii) pogorszenia się sytuacji finansowo-ekonomicznej podwykonawców w trakcie realizacji projektu na rzecz Grupy Emitenta, w tym płynności, istnieje ryzyko

zagrożenia terminowości i jakości wykonanych prac oraz przekroczenia budżetów zaplanowanych na ich realizację.

Z racji łączenia funkcji generalnego wykonawcy oraz dewelopera, w przypadku ujawnienia się wad w zakresie prac zrealizowanych przez podwykonawców już po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi Grupa Emitenta, jako generalny wykonawca, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy ewentualnym jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawcy, poniesione koszty i wydatki na naprawy lub odszkodowania w całości obciążą wyniki finansowe i przepływy Grupy Emitenta.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na komercjalizację projektów lub ich rentowność, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości może ograniczać dostępność nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości, zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe, w tym biurowe, przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. Dotyczy to w zbliżonej mierze nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-biurowe, usługowo-biurowe oraz czysto biurowe. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa Emitenta, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność nabywania dobrze zlokalizowanych nieruchomości zabudowanych i przeprowadzania wyburzeń.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

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

Realizacja projektów Grupy Emitenta może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa.

Działalność Grupy Emitenta w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa Emitenta musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz 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.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, 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.

Działalność Grupy Emitenta podlega również przepisom Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Nowelizacja tej ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne, tj. plan ogólny. 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. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 31 sierpnia 2026 r. W przypadku braku uchwalonego planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać żadnych nowych decyzji o warunkach zabudowy ani uchwalać nowych lub zmieniać obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Docelowo na podstawie planów ogólnych gminy mają uchwalać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku jedyną alternatywną ścieżką realizacji inwestycji będzie procedura zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), zastępująca dotychczasową ścieżkę realizacji inwestycji na podstawie specustawy mieszkaniowej (tzw. lex deweloper). Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do utrudnienia realizacji projektów Grupy Emitenta. Ponadto, 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. Realizacja wyżej wymienionych okoliczności może mieć wpływ na trudności w nabywaniu gruntów o odpowiednim potencjale inwestycyjnym i ograniczenie skali realizacji strategii Grupy Emitenta, a w konsekwencji - na wyniki finansowe.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Spółki z Grupy Emitenta mogą być zobowiązane do podjęcia czynności lub zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa Emitenta szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Wartość gruntów nabytych przez Grupę może ulec obniżeniu w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu.

Prowadząc działalność deweloperską, w celu realizacji każdego z projektów Grupa Emitenta nabywa grunty, nierzadko z wyprzedzeniem czasowym sięgającym kilku lat. W związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji projektu istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji, zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności projektu, zawieszenie jego realizacji, zmianę jego przeznaczenia lub, w skrajnym scenariuszu, rezygnację z realizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy Emitenta ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2 Czynniki ryzyka dotyczące Obligacji oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek (a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii). Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta, 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 wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszenia upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej według najlepszej wiedzy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Emitenta.

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

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

Ryzyko nieustanowienia Zabezpieczeń

Zgodnie z Warunkami Emisji:

- Poręczenie zostanie udzielone, a Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji,
- SPV 23 będzie zobowiązana do złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji, natomiast termin do ustanowienia Hipoteki (tj. wpisania Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości) został ustalony na 12 miesięcy od Dnia Emisji, a
- SPV 34 będzie zobowiązana do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń umowy Zastawu Rejestrowego w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji, natomiast termin do ustanowienia Zastawu Rejestrowego (tj. wpisania Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów) został ustalony na 12 miesięcy od Dnia Emisji,

zatem na Dzień Emisji Obligacji będą niezabezpieczone. Istnieje zatem ryzyko, że żadne z zabezpieczeń Obligacji Programu nie zostanie ustanowione wskutek zaniechania wykonania obowiązku ich ustanowienia przez odpowiednio Poręczyciela, SPV 23 lub SPV 34.

Ponadto, mając na uwadze, że (i) ustanowienie Hipoteki następuje z chwilą jej wpisania do księgi wieczystej Nieruchomości, a (ii) ustanowienie Zastawu Rejestrowego następuje z chwilą jego wpisania w rejestrze zastawów, istnieje ryzyko nieustanowienia przedmiotowych Zabezpieczeń z powodów niezależnych od Emitenta, SPV 23 i SPV 34, w szczególności opóźnień lub błędów proceduralnych po stronie odpowiednio sądu wieczystoksięgowego lub sądu rejestrowego. Dodatkowo, wpisanie Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości i Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia wymaga wygaśnięcia odpowiednio hipotek i zastawów rejestrowych ustanowionych na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

Brak ustanowienia któregokolwiek z Zabezpieczeń stanowi zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji okoliczność uprawniającą Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji. Niemniej, w przypadku nieustanowienia Zabezpieczeń i niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji (w tym z tytułu natychmiastowego wykupu Obligacji), zaspokojenie wierzytelności Obligatariusza będzie mogło nastąpić wyłącznie w drodze egzekucji z majątku Emitenta na zasadach ogólnych, po przeprowadzeniu postępowania sądowego z powództwa Obligatariusza przeciwko Emitentowi.

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

Ryzyko związane ze zmianą wartości Nieruchomości (w tym wskutek wyodrębniania własności Lokali) lub Udziałów

Nieruchomość stanowiąca przedmiot Hipoteki została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, a skrót przedmiotowej wyceny stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość Nieruchomości wynosi obecnie 167.429.000 PLN (sto sześćdziesiąt siedem milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych). Wartość Nieruchomości może być jednak zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki

makroekonomiczne, popyt na nieruchomości, dostępność gruntów i ich ceny, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Ponadto, na Nieruchomości realizowane będzie Przedsięwzięcie Budowlane, w ramach którego SPV 23 dokonywać będzie sprzedaży Lokali. W celu umożliwienia Grupie Emitenta realizacji przedsięwzięcia budowlanego, Administrator Zabezpieczeń został w Warunkach Emisji upoważniony do udzielenia SPV 23 promes udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności każdego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu, a następnie (po wykazaniu przez SPV 23 spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu) bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców. Ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jej na nabywcę każdorazowo prowadzić będzie natomiast do zmniejszenia przedmiotu (a zatem i jego wartości) Hipoteki odpowiednio do powierzchni Lokalu podlegającego wyodrębnieniu.

W celu zapewnienia utrzymania zabezpieczenia hipotecznego, Emitent zobowiązany jest zapewnić, że wartość Wskaźnika LTV w każdym z Dni Badania Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jednocześnie, w celu umożliwienia ustalenia wysokości Wskaźnika LTV Emitent zobowiązany jest publikować na Stronie Internetowej Emitenta – w przypadkach i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji – Zaktualizowaną Wycenę Nieruchomości. W przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji Programu będą uprawnieni do żądania od Administratora Zabezpieczeń (w trybie określonym w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami) wstrzymania wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców. Niemniej, należy mieć na uwadze, że Dzień Aktualizacji Wyceny a Dzień Badania Wskaźnika LTV może dzielić nawet 5 miesięcy, w związku z czym w powyższym okresie, zarówno Administrator Zabezpieczeń, jak i Obligatariusze (a do czasu otrzymania Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości i ustalenia pozostałych danych niezbędnych do wyliczenia Wskaźnika LTV – nawet Emitent) nie będą posiadać wiedzy o zaistniałym na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości wzroście Wskaźnika LTV powyżej dopuszczalnego poziomu, a tym samym Administrator Zabezpieczeń będzie w tym okresie w dalszym ciągu zobowiązany do wydawania bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

Należy jednak podkreślić, że wzrost Wskaźnika LTV powyżej 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w Dniu Badania Wskaźnika LTV stanowi zgodnie z Warunkami Emisji Przypadek Natychmiastowego Wykupu, którego wystąpienie powoduje, że Emitent zobowiązany będzie, bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania i w terminie 15 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, dokonać proporcjonalnego Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji Programu (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji Programu ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji Programu zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

Dodatkowo, w każdym przypadku istnieje ryzyko, że wartość środków pieniężnych uzyskana ze sprzedaży Nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego będzie niewystarczająca do pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Nieruchomości w ramach takich postępowań, a także z uwagi na fakt, że sprzedaż Nieruchomości w takich okolicznościach będzie mieć charakter sprzedaży wymuszonej, w której z reguły osiąga się cenę niższą od ceny rynkowej.

Ponadto należy mieć na uwadze, że SPV 23 jest spółką celową, powołaną w celu realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego, w związku z czym wartość Udziałów jest ściśle skorelowana z wartością Nieruchomości, a SPV 23 nie posiada istotnych aktywów innych niż Nieruchomość i wierzytelności z tytułu sprzedaży Lokali w ramach Przedsięwzięcia Budowlanego.

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

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji Programu

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

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosić będzie odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu. 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 tego zobowiązania 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 Programu. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Oceniając Poręczenie należy mieć na uwadze, że Poręczyciel nie prowadzi istotnej bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generuje regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Działalność inwestycyjna Poręczyciela jest natomiast nastawiona na inwestowanie w długim okresie, wobec czego również z tej działalności nie są i nie będą w najbliższych latach generowane istotne przepływy pieniężne. Poręczyciel nie posiada również płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji Programu, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Poręczyciela wynikających z Poręczenia.

Poręczycielem jest podmiotem pośrednio kontrolującym Emitenta i podmioty z Grupy Emitenta oraz Resi Capital S.A. i pośrednio podmioty z grupy Resi Capital S.A. Poręczyciel – jako podmiot udzielający zabezpieczenia spłaty finansowania – jest i będzie stroną umów dotyczących pozyskania finansowania obcego przez podmioty z obu ww. grup. Występując w charakterze podmiotu udzielającego zabezpieczenia spłaty finansowania obcego pozyskiwanego przez podmioty z Grupy Emitenta i grupy Resi Capital S.A., Poręczyciel jest i będzie narażony na konieczność spłaty części lub całości finansowania obcego pozyskanego przez ww. podmioty w sytuacji braku ich zdolności do spłaty tych zobowiązań.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji Programu przez Poręczyciela, musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji Programu przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa. Mając na uwadze, że głównym aktywem Poręczyciela są akcje Emitenta oraz Resi Capital S.A. (posiadane pośrednio poprzez udział Poręczyciela w kapitale zakładowym Cavatina Group S.A.) należy ponad powyższe wskazać, że Poręczyciel może nie mieć zdolności do wykonania zobowiązania w przypadku spadku wartości akcji tych podmiotów (będącej skutkiem np. utraty płynności czy

pogorszeniem się sytuacji finansowej tych podmiotów) lub braku płynności pozwalającej na sprzedaż akcji tych podmiotów.

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

Ryzyko zmiany Stopy Procentowej

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej służącej ustalaniu wysokości Stopy Procentowej. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę Stopy Procentowej. 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.

Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Obrót obligacjami w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu notowań Obligacji. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta 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 wycena Obligacji może zatem różnić się od ich ceny emisyjnej.

Istnieje również ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych, wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe 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 wysokie.

Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej oprocentowania 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. Komisja Nadzoru Finansowego („**KNF**") wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. 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 z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym, 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, Stopa Procentowa będzie zatem ustalana 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.

W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Emitenta Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („**KSNGR**") 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, KSNGR podjął w dniu 24 stycznia 2025 r. decyzję o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. 28 marca 2025 roku KSNGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, a w dniu 2 czerwca 2025 r. rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. W dniu 18 maja 2026 r. GPW Benchmark S.A. wydała komunikat o zaprzestaniu opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 r. W tym samym dniu KNF wydała komunikat, w którym wyraziła oczekiwanie, że z dniem 31 grudnia 2026 r. podmioty nadzorowane przez KNF zaprzestaną zawierania nowych umów lub emitowania instrumentów finansowych, w których miałby być zastosowany wskaźnik referencyjny WIBOR, a od 1 stycznia 2027 r. wskaźnik referencyjny WIBOR powinien służyć wyłącznie do wygaszenia ekspozycji zawartych przed tą datą.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, 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 Obligacji 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 ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń lub wstrzymania działań egzekucyjnych przez Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu Obligacji Programu w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako odpowiednio wierzycielowi hipotecznemu, wierzycielowi zastawniczemu lub stronie Umowy Poręczenia, jeżeli w terminach wynikających z warunków emisji Obligacji Programu wierzytelności z tytułu takich obligacji nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie obligatariusz lub obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń instrukcję dochodzenia zaspokojenia ich roszczeń z tytułu Obligacji Programu z przedmiotów Zabezpieczeń. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa Umowa Administrowania Zabezpieczeniami, a dodatkowo zostaną one dookreślone w dokumentach stanowiących podstawę ustanowienia Zabezpieczeń.

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 ustanowionych Zabezpieczeń.

Ponadto, w przypadku braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora lub braku przekazania na rachunek Administratora Zabezpieczeń kwot niezbędnych do pokrycia kosztów związanych z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentach zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta. W celu umożliwienia Administratorowi Zabezpieczeń podjęcia czynności określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentach zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem Zabezpieczeń – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń lub przekazania na rachunek Administratora Zabezpieczeń kwot niezbędnych do pokrycia ww. kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora kwoty powiększać będą wierzytelność takiego Obligatariusza z tytułu Obligacji.

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

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności możliwość zmiany Warunków Emisji lub realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji – zależą lub mogą zależeć 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 decyzje niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, 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) zapadają większością 3/4 głosów Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Natomiast, uchwały w sprawie obniżenia 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 średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz związanego z nim zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

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.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w szczególności 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.

Zgodnie z § 139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do GPW o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych.

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

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

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 ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu 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. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu 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 zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi: (i) na wniosek emitenta, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ppkt (ii) i (iii) powyżej.

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.

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 ASO, 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 MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

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

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

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 powodowałby 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 bezpieczeństwo 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. 1 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 średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

IV. INFORMACJE O DŁUŻNYCH INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel Emisji

Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone pośrednio na całkowitą spłatę Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

4.2. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, emitowane w serii PN2026A, o oprocentowaniu zmiennym.

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

a) art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach;

b) art. 1 ust. 4 lit. a) i d) Rozporządzenia 2017/1129;

c) Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;

d) Uchwała Zarządu Emitenta nr 1/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;

e) Uchwała Zarządu Emitenta nr 2/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A oraz ustalenia warunków ich emisji.

Kopie uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji zamieszczone zostały w pkt. 5.3 Noty Informacyjnej.

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.

4.3. Wielkość emisji

Przedmiotem emisji jest nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000 PLN (sto milionów złotych).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 996,55 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy).

4.5. Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	28 września 2026 r. – 14 października 2026 r.
Data warunkowego przydziału Obligacji	15 października 2026 r.
Planowana data przydziału (Dzień Emisji)	30 października 2026 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	100.000
Stopa redukcji	5,5356%
Liczba przydzielonych Obligacji	100.000
Cena, po jakiej Obligacje były obejmowane	996,55 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 55/100)

Wartość nominalna Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją	86
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	86
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie przydzielono Obligacji podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, innym niż Autoryzowany Doradca, któremu przydzielono 10.819 Obligacji.
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji	Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 2.953.733 PLN netto, w tym: ▪ przygotowanie i przeprowadzenie oferty, wliczając koszty sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 2.953.733 PLN, ▪ wynagrodzenie subemitentów: nie dotyczy, ▪ promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją. Koszty związane z Emisją obciążają koszty finansowe Spółki

4.6. Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 30 października 2030 r. (termin zapadalności).

Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 – 12 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

a) w związku z wystąpieniem Przypadku Natychmiastowego Wykupu zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji;

b) na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji;

c) na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji;

d) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta także Premii.

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Zgodnie 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.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 8 – 12 Warunków Emisji.

4.6.1. Wcześniejszy wykup Obligacji w Przypadku Natychmiastowego Wykupu

Obligacje stają się wymagalne i podlegają natychmiastowemu wykupowi bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania: (i) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej, oraz (ii) w przypadku likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.

W przypadku wzrostu Wskaźnika LTV powyżej 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w Dniu Badania Wskaźnika LTV, Emitent zobowiązany będzie, bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania i w terminie 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, dokonać proporcjonalnego Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji Programu (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji Programu, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji Programu) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji Programu ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji Programu zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

4.6.2. Wcześniejszy wykup Obligacji w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania

Każdy Obligatariusz może żądać odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 10 Warunków Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły Przypadki Niewypełnienia Zobowiązania uprawniające Obligatariuszy do żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.3. Wcześniejszy wykup Obligacji w Przypadku Naruszenia

Każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 11 Warunków Emisji, pod warunkiem podęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały ws. Wcześniejszego Wykupu.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły Przypadki Naruszenia uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.4. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu, Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup 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 w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

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 należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość Premii**
2	1,00%
3	0,75%
4	0,50%
5 - 8	0,00%

Zgodnie z § 139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do GPW o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie realizowana na zasadach przedstawionych w pkt. 13 Warunków Emisji.

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 4,5 pp. W przypadku, gdy w Dniu Badania Wskaźnika Zadłużenia Netto bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie wyższa niż 0,60 (sześćdziesiąt setnych) (w zaokrągleniu do części setnych) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 50 pb. (pięćdziesiąt punktów bazowych).

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 13.7 Warunków Emisji.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Numer kresu odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek
1	26 października 2026 r.	30 października 2026 r.	27 kwietnia 2027 r.	30 kwietnia 2027 r.
2	26 kwietnia 2027 r.	30 kwietnia 2027 r.	27 października 2027 r.	30 października 2027 r.
3	26 października 2027 r.	30 października 2027 r.	26 kwietnia 2028 r.	30 kwietnia 2028 r.
4	25 kwietnia 2028 r.	30 kwietnia 2028 r.	25 października 2028 r.	30 października 2028 r.
5	24 października 2028 r.	30 października 2028 r.	25 kwietnia 2029 r.	30 kwietnia 2029 r.
6	24 kwietnia 2029 r.	30 kwietnia 2029 r.	25 października 2029 r.	30 października 2029 r.
7	24 października 2029 r.	30 października 2029 r.	25 kwietnia 2030 r.	30 kwietnia 2030 r.
8	24 kwietnia 2030 r.	30 kwietnia 2030 r.	25 października 2030 r.	30 października 2030 r.

W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

4.8. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zgodnie z Warunkami Emisji, wszelkie wierzytelności pieniężne obligatariuszy z tytułu Obligacji Programu (w tym wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji) zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez SPV 23 na rzecz Administratora Zabezpieczeń Hipoteki, (ii) ustanowienia przez SPV 34 na rzecz Administratora Zabezpieczeń Zastawu Zwykłego, (iii) ustanowienia przez SPV 34 na rzecz Administratora Zabezpieczeń Zastawu Rejestrowego oraz (iv) udzielenia przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń Poręczenia.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej oraz na planowany Dzień Emisji nie zostały i nie zostaną ustanowione żadne Zabezpieczenia. Zgodnie z Warunkami Emisji:

- Poręczenie zostanie udzielone, a Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji,
- SPV 23 będzie zobowiązana do złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji, natomiast termin do ustanowienia Hipoteki (tj. wpisania Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości) został ustalony na 12 miesięcy od Dnia Emisji, a
- SPV 34 będzie zobowiązana do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń umowy Zastawu Rejestrowego w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji, natomiast termin do ustanowienia Zastawu Rejestrowego (tj. wpisania Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów) został ustalony na 12 miesięcy od Dnia Emisji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej według najlepszej wiedzy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Poręczyciela, SPV 34 ani SPV 23.

Hipoteka

Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki złożonego przez SPV 23 jako wyłącznego użytkownika wieczystego Nieruchomości. Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki zostanie

złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie przez SPV 23 we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości. Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

Hipoteka będzie zabezpieczać Wierzytelności z Obligacji Programu do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

Hipoteka będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, opróżnionego wskutek docelowego wygaśnięcia (i) hipotek ustanowionych na Nieruchomości na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34 oraz (ii) hipoteki ustanowionej na Nieruchomości na zabezpieczenie umowy pożyczki zawartej pomiędzy SPV 34 (jako pożyczkodawcą) a SPV 23 (jako pożyczkobiorcą).

Skrót wyceny Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Nieruchomości wynosi 167.429.000 PLN (sto sześćdziesiąt siedem milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych).

Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Zaktualizowaną Wycenę Nieruchomości w dniu publikacji każdego Raportu Okresowego Emitenta.

W związku z ustanawianiem odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego, na zasadach szczegółowo dookreślonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami będzie uprawniony i zobowiązany do udzielenia SPV 23 promes udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności każdego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu, a następnie (po wykazaniu przez SPV 23 spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu) bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, przy czym:

a) w przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji Programu będą uprawnieni do żądania od Administratora Zabezpieczeń (w trybie określonym w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami) wstrzymania wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców;

b) Emitent będzie uprawniony do żądania od Administratora Zabezpieczeń wznowienia wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców po przedstawieniu Administratorowi Zabezpieczeń dowodu dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt. 9.4 Warunków Emisji.

Z chwilą bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności każdego Lokalu, przedmiot Hipoteki (w tym jego wartość) ulegać będzie stopniowemu zmniejszeniu odpowiednio do powierzchni Lokalu podlegającego wyodrębnieniu, a takie zmniejszenie przedmiotu Hipoteki (w tym jego wartości) nie wpływa na ważność i skuteczność Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji Programu i nie będzie uznawane za wygaśnięcie Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji Programu w jakiejkolwiek części.

Zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji Programu, a jako instrument usprawniający zaspokojenie obligatariuszy z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki, SPV 23 w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do Zobowiązania z Obligacji Programu („**Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2040 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu. Obowiązek wydania Nieruchomości uzależniony będzie od: (i) ustanowienia Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązania z Obligacji Programu pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

Zastawy

Zastaw Zwykły

Przedmiotem Zastawu Zwykłego będą Udziały.

Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony na podstawie zawartej pomiędzy SPV 34 a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, umowy zastawu („**Umowa Zastawu Zwykłego**").

Umowa Zastawu Zwykłego zostanie zawarta, a zatem Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Zwykłego zostanie określona na kwotę równą 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższą niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

Zastaw Zwykły będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, opróżnionego wskutek docelowego wygaśnięcia zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.

W Umowie Zastawu Zwykłego Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie o zrzeczeniu się Zastawu Zwykłego z chwilą ustanowienia Zastawu Rejestrowego. Umowa Zastawu Zwykłego będzie przewidywać, że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV 23 w drodze utworzenia nowych udziałów, Emitent zobowiązany będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu zwykłego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Zwykły.

Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zastaw Rejestrowy

Przedmiotem Zastawu Rejestrowego będą Udziały.

Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony na podstawie zawartej pomiędzy SPV 34 a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, umowy zastawu rejestrowego („**Umowa Zastawu Rejestrowego**").

Umowa Zastawu Rejestrowego zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie przez SPV 34 we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony (tj. wpisany w rejestrze zastawów) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego zostanie określona na kwotę 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

Zastaw Rejestrowy będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, opróżnionego wskutek docelowego wygaśnięcia zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.

Umowa Zastawu Rejestrowego będzie przewidywać: (i) zakaz dalszego rozporządzania Udziałami przez Emitenta bez zgody Administratora Zabezpieczeń, (ii) że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV 23 w drodze utworzenia nowych udziałów, Emitent zobowiązany będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu rejestrowego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Rejestrowy.

Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić w drodze: (i) sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) sprzedaży Udziałów w drodze publicznego przetargu lub (iii) przejęcia Udziałów na własność

Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić w drodze: (i) sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) sprzedaży Udziałów w drodze publicznego przetargu lub (iii) przejęcia Udziałów na własność.

Skrót wyceny Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Emitent nie jest zobowiązany do okresowej aktualizacji wyceny Udziałów. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Udziałów wynosi 0,00 PLN (zero złotych), co wynika z faktu, że po uwzględnieniu korekt zastosowanych przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów, suma zobowiązań SPV 34 przewyższa sumę jej aktywów.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie obligatariuszy z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, SPV 34, w dniu zawarcia Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Udziałów co do Zobowiązania z Obligacji Programu („**Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2040 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu. Obowiązek wydania Udziałów uzależniony będzie od niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązania z Obligacji Programu pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

Poręczenie

Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy Poręczenia („**Umowa Poręczenia**"). Umowa Poręczenia zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

Poręczenie będzie zabezpieczać Zobowiązanie z Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższej niż

210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), co oznacza, że odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia będzie ograniczona do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia całkowitego zaspokojenia Wierzytelności z Obligacji Programu, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2040 r.

Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w wykonaniu Zobowiązania z Obligacji Programu, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji Programu jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji Programu, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel w dniu zawarcia Umowy Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych) („**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2040 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności pod warunkiem: (i) niewykonania przez Poręczyciela zobowiązania z tytułu Poręczenia w terminie określonym w Umowie Poręczenia, (ii) doręczenia Poręczycielowi przez Administratora Zabezpieczeń, w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Prawa Pocztowego, na adres ustalony zgodnie Umową Poręczenia, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wezwania Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia we wskazanym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych oraz (iii) złożenia przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w ww. wezwaniu do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia terminu wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela.

4.9. Nazwa firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami zawartej w dniu 28 września 2026 r. Emitent powierzył Administratorowi Zabezpieczeń funkcję (i) w odniesieniu do Poręczenia i Zastawu Zwykłego – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do Hipoteki – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego – administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, następującemu podmiotowi:

Nazwa i forma prawna:	GESSEL Trust Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa
KRS:	0000734049, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5252752133
REGON:	380378818

Numer telefonu:	22 318 69 01
Numer faksu:	22 318 69 31
Adres poczty elektronicznej:	gts@gessel.pl

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

Administrator Zabezpieczeń spełnia warunki, o których mowa w art. 29 oraz art. 31 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

4.10. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną 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

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej: (i) wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosi 1.265.290 tys. PLN, w tym przeterminowane zobowiązania finansowe Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. wynoszą: 884 tys. PLN (na zobowiązania przeterminowane Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. składały się zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania), a (ii) wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosi 2.609.480 tys. PLN, w tym 39.706 tys. PLN zobowiązań przeterminowanych (na zobowiązania przeterminowane Grupy Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. składały się zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług).

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy analizować i oceniać na podstawie sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Emitenta i Grupy oraz innych informacji przekazywanych w przyszłości przez Emitenta do publicznej wiadomości (w tym raportów bieżących i okresowych).

4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

Zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, Emitent zobowiązany jest do wypełniania określonych obowiązków informacyjnych w związku z wyemitowanymi Obligacjami, w szczególności do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta Raportów Okresowych Emitenta, Raportów Okresowych Poręczyciela, Oświadczenia Zgodności oraz Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości.

4.12. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

4.14. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość oraz Udziały wycenie uprawnionych rzeczoznawców, którzy posiadają doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność.

Skrót wyceny Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Nieruchomości wynosi 167.429.000 PLN (sto sześćdziesiąt siedem milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych).

Skrót wyceny Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Emitent nie jest zobowiązany do okresowej aktualizacji wyceny Udziałów. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Udziałów wynosi 0,00 PLN (zero złotych), co wynika z faktu, że po uwzględnieniu korekt zastosowanych przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów, suma zobowiązań SPV 34 przewyższa sumę jej aktywów.

4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje: (a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji, (b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa: (a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, (b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, (c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.17. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że według niego aktywa obrotowe Emitenta i Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia bieżących potrzeb odpowiednio Emitenta i Grupy Emitenta, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych Emitenta i Grupy Emitenta wystarcza na pokrycie bieżących potrzeb odpowiednio Emitenta i Grupy Emitenta w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. 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 29.09.2026 godz. 14:11:54
Numer KRS: 0000690167

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		16.08.2017		
Ostatni wpis	Numer wpisu	94	Data dokonania wpisu	11.06.2026
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/22880/26/552		
	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 AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 368028192, NIP: 6793154645
3.Firma, pod którą spółka działa	CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. WIELICKA, nr 20, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-552, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@CAVATINA.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.CAVATINA.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-90794-62082-GBFIC-24

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	19.07.2017 R. NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, REP.A NR 1467/2017
	2	29.09.2017R.,REP. A NR 2127/2017 NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ ZMIANA § 6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.02.2018R., NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP.A NR 2140/2018, ZMIANA ART.6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 31.07.2018 R., NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP. A NR 8739/2018, ZMIANA ART. 6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	5	28.11.2019R., NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKO-BIAŁEJ, REP. A NR 4164/2019. DODANIE UST. 6 W ART. 6 STATUTU SPÓŁKI.
	6	03.01.2020 R., REPERTORIUM A NR 22/2020, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU BIAŁEJ, ZMIANA ART.18 UST.2
	7	15.07.2020, REP. A NR 2581/2020, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA ANETA KENSOŃ W BIELSKU - BIAŁEJ DODANIE UST. 7 W ART.6 STATUTU SPÓŁKI
	8	19.03.2021 R. NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, REP. A NR 1457/2021 - UCHYLENIE W CAŁOŚCI ART.6 UST.6 I 7, ZMIANA BRZMIENIA ART.6 UST.1, UCHYLENIE CAŁEJ TREŚCI STATUTU I PRZYJĘCIE NOWEGO BRZMIENIA STATUTU, 25.03.2021 R. NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, REP. A NR 1510/2021 - ZMIANA BRZMIENIA ART.17 UST.1 PKT 19) PRZYJĘCIE TEKST JEDNOLITY STATUTU,
	9	UCHWAŁA NR 8 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 19.03.2021R., REP A NR 1457/2021, NOTARIUSZ ANETA KESOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, ZMIANA ART. 6 UST. 1 STATUTU; 15.07.2021 R., REP A NR 8015/2021, ZASTĘPCA NOTARIALNY MICHAŁ BUJAKOWSKI, ZASTĘPCA NOTARIUSZA WOJCIECHA GRUSZCZYŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, DOOKREŚLENIE WYSOKOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO.
	10	14.06.2021 R., REP A NR 2994/2021, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, DODANO UST. 1A W ART. 6 STATUTU SPÓŁKI
	11	28.06.2022R., REP. A NR 2990/2022, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, ZMIANA ART. 6 UST. 1, ART. 18 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI, UCHYLENIE ART. 18 UST. 3 STATUTU SPÓŁKI
	12	29.06.2023R. REP A NR 2698/2023, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, ZMIANA ART. 1 UST. 6 PKT 4), ART. 13 UST. 8, ART. 16 UST. 3, ART. 16 UST. 4, ART. 17 UST. 1, ART. 17 UST. 1 PKT 16), ART. 17 UST.1 PKT 17) ART. 17 UST. 2, UCHYLENIE ART. 6 UST. 1A, UCHYLONO ART. 17 UST. 1 PKT 19), DODANO DO ART. 17 UST. 1 PKT 8)
	13	13.06.2024R., REP A NR 2510/2024, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU - BIAŁEJ, ZMIANA ART. 17 UST. 1 PKT 16), ART. 17 UST. 1 PKT 17)
	14	07.01.2025R., REP. A NR 93/2026, NOTARIUSZ BEATA CIŚLAK, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU - BIAŁEJ, ZMIANA ART. 17 UST. 1 PKT 16
	15	20.05.2026R. REP. A NR 3051/2026, NOTARIUSZ BEATA CIŚLAK, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU - BIAŁEJ, ZMIANA ART. 4

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------

4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	330 538 442,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	0,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	25426034
4.Wartość nominalna akcji	13,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	330 538 442,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	323 752,00 ZŁ
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	------

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	120 218 637,00 ZŁ
	2	55 394 789,00 ZŁ
	3	50 463 148,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	17398198
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	7500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C

	2.Liczba akcji w danej serii	527836
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

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

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

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU JEST UPOWAŻNIONY DO SAMODZIELNEGO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W JEJ IMIENIU
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MALARZ
	2.Imiona	RAFAŁ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85051811858, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DRAGA
	2.Imiona	DANIEL DOMINIK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	84020908416, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES 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	BĘDKOWSKI
	2.Imiona	SZYMON JACEK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	90030914516, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	DZIUDA
		2.Imiona	FILIP MIKOŁAJ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	89111407331, ------
	2	1.Nazwisko	NETTER
		2.Imiona	AGNIESZKA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75040900623, ------
	3	1.Nazwisko	DZIUDA
		2.Imiona	MICHAŁ PIOTR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	61053101018, ------
	4	1.Nazwisko	SMOŁKA
		2.Imiona	KRZYSZTOF
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	77052300853, ------
	5	1.Nazwisko	JASIŃSKI
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75092705177, ------

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, A, DZIAŁALNOŚĆ BIUR GŁÓWNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL (HEAD OFFICES)
	2	69, 20, , DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	3	70, 20, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
	4	73, 1, , REKLAMA
	5	73, 30, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE PUBLIC RELATIONS I KOMUNIKACJI
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZY EMERYTALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
	7	64, 92, , POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	8	64, 2, , DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH I SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
	9	63, 92, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	11.07.2018	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	10.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	09.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	25.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	18.11.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	30.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	13.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	02.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	9	21.05.2026	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	9	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	9	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	9	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.08.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	03.08.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	25.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	07.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	30.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	13.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	02.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	8	21.05.2026	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	7	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	7	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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	31.12.2017

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
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 29.09.2026
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

5.2. Statut Emitenta

TEKST JEDNOLITY
STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

uwzględniający zmianę wynikającą ze Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 maja 2026 roku, Repertorium A nr 3051/2026, akt notarialny sporządzony przez notariusza Beatę Ciślak

„STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 1.

1. Spółka działa pod firmą: **CAVATINA HOLDING spółka akcyjna**.
2. Spółka może używać skrótu firmy: CAVATINA HOLDING S.A. lub wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Siedzibą Spółki jest Kraków.
4. Założycielem Spółki jest spółka Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.
5. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
6. W niniejszym Statucie wyrażenia pisane z wielkiej litery rozumieć należy następująco:

1) Spółka – CAVATINA HOLDING spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie;
2) Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd - odpowiednie organy Spółki;
3) Statut – niniejszy statut Spółki;
4) Uprawniony - Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie (KRS 0000885126).

Art. 2.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

Art. 3.

Spółka może powoływać i prowadzić oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz może przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Art. 4.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

1) Działalność central (head offices) (PKD 70.10);
2) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20);
3) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania (PKD 70.20.Z);
4) Reklama (PKD 73.1);
5) Działalność w zakresie public relations i komunikacji (PKD 73.30);
6) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 64.99.Z);

7) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92);
8) Działalność spółek holdingowych i spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów (PKD 64.2);
9) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63.92.Z);
10) Działalność usługowa w zakresie infrastruktury obliczeniowej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi (hosting) i działalności powiązane (PKD 63.10);
11) Działalność związana z programowaniem, doradztwem w zakresie informatyki i działalności powiązane (PKD 62);
12) Badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72);
13) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41);
14) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43);
15) Działalność wydawnicza (PKD 58);
16) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych (PKD 59);
17) Nadawanie programów ogólnodostępnych i abonamentowych, działalność agencji informacyjnych i pozostała działalność związana z dystrybucją treści (PKD 60);
18) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.11.Z);
19) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
20) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
21) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD 68.32.B);
22) Realizacja projektów budowlanych (PKD 68.12)".

Art. 5.

1. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonym w Art. 4 Statutu, wymaga uzyskania zgody, zezwolenia lub koncesji, rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji. ----------
2. Uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, o ile zostaną powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki. ----------

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Art. 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 330.538.442,00 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote) i dzieli się na 25.426.034 (dwadzieścia pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści cztery) akcji o wartości nominalnej 13,00 zł (trzynaście złotych) każda, w tym:

- 17.398.198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 13,00 zł (trzynaście złotych) każda,
- 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 13,00 zł (trzynaście złotych) każda,
- 527.836 (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 13,00 zł (trzynaście złotych) każda.

2. Spółka może emitować akcje imienne oraz akcje na okaziciela.
3. Zamiana akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie może zostać dokonana na pisemne żądanie akcjonariusza i jest przeprowadzana na podstawie uchwały Zarządu. Uchwała Zarządu powinna być podjęta w ciągu czternastu dni licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania

dokonania zamiany akcji. Żądanie to powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania zamiany Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w celu dostosowania jego treści.

4. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imiennie jest niedopuszczalna tak długo, jak akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.
5. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji (imiennych i na okaziciela) wydawanych za wkłady pieniężne albo za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z Kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki.
6. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego, Zarząd uprawniony jest do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.
7. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa objęcia nowych akcji oraz warranty subskrypcyjne, jak również inne papiery wartościowe.
8. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.
9. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej. W okresie, gdy akcje, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie są zapisane na rachunku papierów wartościowych, prawo głosu z tych akcji przysługuje wyłącznie akcjonariuszowi.
10. Akcje Spółki są zbywalne.

Art. 7.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie dobrowolne jest realizowane według następującej procedury:

1) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę upoważniającą Zarząd do nabycia akcji własnych celem umorzenia, określającą między innymi rodzaj akcji, liczbę akcji lub sposób określenia liczby akcji (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia liczby akcji), które będą podlegały nabyciu celem umorzenia, wysokość (w tym minimalną lub maksymalną wysokość) wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia ceny akcji) bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz pozostałe warunki i terminy nabycia akcji przez Spółkę (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia warunków i terminów), jak i wskazanie kapitału służącego sfinansowaniu nabycia i umorzenia akcji;
2) Spółka nabywa od akcjonariusza akcje podlegające umorzeniu dobrowolnemu;
3) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o umorzeniu akcji, określającą w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego;
4) przeprowadzane jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych;
5) z chwilą rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego akcje ulegają umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

Art. 8.

Organami Spółki są:

A. Walne Zgromadzenie,
B. Rada Nadzorcza,
C. Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie.

Art. 9.

1. Walne Zgromadzenie może odbywać się jako Zwyczajne albo Nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie uchwala swój Regulamin określający szczegółowo tryb działania Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie może się również odbyć w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Art. 10.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Jeżeli Zarząd w przepisanym terminie nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania takiego zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, o ile niniejszy Statut bądź powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej. Rada Nadzorcza, na mocy uchwały, ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. -
5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.-
6. Walne Zgromadzenie może zostać odwołane, w szczególności, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Dopuszczalna jest również zmiana terminu Walnego Zgromadzenia. Odwołanie oraz zmiana terminu Walnego Zgromadzenia jest dokonywana przez podmiot, który zwołał to Walne Zgromadzenie, w sposób przewidziany dla jego zwołania. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców.

Art. 11.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.

Art. 12.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa:

1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

2) zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 13 ust. 7 Statutu;
3) zmiana Statutu;
4) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom;
5) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
6) podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
7) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
8) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
9) podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
10) rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
11) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
12) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
13) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem niniejszego Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy. ----

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, jak również obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

B.Rada Nadzorcza.

Art. 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie ustali w formie uchwały liczby członków Rady Nadzorczej danej kadencji, Rada Nadzorcza liczy tylu członków, ilu liczyła Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, nie mniej jednak niż 5 (pięciu) członków. W przypadku złożenia żądania wyboru Rady Nadzorczej w trybie art. 385 § 3-9 Kodeksu spółek handlowych, dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej w składzie 5 (pięciu) członków. Walne Zgromadzenie może zmienić liczbę członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie z jednoczesnym dokonywaniem odpowiednich zmian w składzie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków niż liczba członków określonych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 1 powyżej, jednakże co najmniej 5 (pięciu), jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał.
4. Tak długo, jak Uprawniony jest akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące nie mniej niż:

a) 30% (trzydzieści procent) głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, w tym powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 5 (pięciu) albo 6 (sześciu) członków;

b) 40% (czterdzieści procent) głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej, w tym powierzenia tak powołanemu członkowi funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 7 (siedmiu) członków.

W przypadku gdy akcjonariusz inny niż Uprawniony osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Uprawniony zachowuje prawa określone w lit a) i b) powyżej za wyjątkiem prawa do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Członek Rady Nadzorczej, który został powołany w wyniku wykonania uprawnienia osobistego Uprawnionego, o którym mowa w ust. 4 powyżej może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności wyłącznie przez Uprawnionego. Postanowienie stosuje się odpowiednio do powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej przez Uprawnionego w ramach uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
6. Uprawniony realizuje uprawnienia osobiste, o których mowa w ust. 4 powyżej w drodze pisemnego oświadczenia Uprawnionego, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Spółce.
7. Jeżeli Uprawniony nie wykona swojego uprawnienia osobistego do powołania w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez niego członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie zostali powołani zgodnie z ust. 4 powyżej, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie do czasu wykonania przez Uprawnionego uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
8. Wykonanie przez Uprawnionego uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie na postawie ust. 7 powyżej.
9. Z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 powyżej, w przypadku rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej przed upływem jej kadencji, na skutek której skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 5 (pięciu) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w liczbie co najmniej dwóch, mogą dokonać wyboru jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło 5 (pięciu) członków albo tylu członków, ilu wynika ze wspomnianej uchwały Walnego Zgromadzenia. Wyboru określonego w zdaniu poprzedzającym dokonuje się poprzez pisemne głosowanie przeprowadzane przez pozostałych członków Rady Nadzorczej nad zgłaszanymi przez nich kandydaturami, przy czym wybrany w tym trybie do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej zostanie kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów „za". Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w trybie określonym w zdaniu poprzednim kończy się z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej albo z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które nie podejmie uchwały zatwierdzającej dokonanie kooptacji konkretnego członka Rady Nadzorczej i dokona wyboru członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego członka. Od dnia podlegania przepisom ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym do obrotu na rynku regulowanym („Ustawa o biegłych rewidentach") w zakresie funkcjonowania komitetu audytu, w wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład komitetu audytu, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać takie kryteria, które pozwalają na powołanie ze składu Rady Nadzorczej komitetu audytu.
10. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 5 (pięć) lat. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Art. 14.

1. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komitety oraz określać ich zadania i kompetencje.
2. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków, z których większość, w tym przewodniczący komitetu audytu, spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o biegłych rewidentach, a przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży.
3. Od dnia dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, wynikające z zasad ładu korporacyjnego obowiązujących na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na którym są lub mają być notowane akcje Spółki. Niezależni członkowie Rady Nadzorczej są powoływani przez Walne Zgromadzenie lub przez Uprawnionego w wykonaniu jego uprawnienia osobistego.
4. Niespełnienie kryteriów niezależności, przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, bądź utrata statusu niezależnego członka Rady Nadzorczej w trakcie kadencji, nie powoduje wygaśnięcia jego mandatu i nie ma wpływu na zdolność Rady Nadzorczej do wykonywania kompetencji przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych i w niniejszym Statucie.
5. W sytuacji, gdy liczba niezależnych członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż dwóch lub w przypadku, gdy ze składu Rady Nadzorczej nie będzie można wyłonić składu komitetu audytu zgodnego z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Zarząd Spółki zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej tak, aby możliwe było działanie Rady Nadzorczej oraz komitetu audytu w sposób przewidziany w przepisach prawa. Postanowienia niniejszego ustępu nie ograniczają uprawnień osobistych Uprawnionego.

Art. 15.

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniach Statutu.
2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych każdorazowo określając termin takiej delegacji oraz zakres przedmiotowy.
3. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członka Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia za sprawowanie funkcji członka Rady Nadzorczej.
4. Z zastrzeżeniem Art. 13 ust. 4 i 5 Statutu, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej.

Art. 16.

1. Rada Nadzorcza działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.
2. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w każdym kwartale roku obrotowego, przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, na

wniosek Zarządu lub innego członka Rady Nadzorczej.

4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie podając datę, godzinę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki), wykorzystanie środków porozumiewania się na odległość i proponowany porządek obrad.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni, z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej.
6. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą.
8. Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w trybie określonym w zdaniu pierwszym uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
10. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia, po zapoznaniu się z porządkiem obrad takiego posiedzenia. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad może zostać podjęta wyłącznie w przypadku, w którym na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i wszyscy wyrazili zgodę na podjęcie takiej uchwały.

Art. 17.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki i wykonywanie uprawnień i obowiązków przewidzianych prawem i przepisami Statutu. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

1) powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu;
2) określenie liczby członków Zarządu danej kadencji;
3) ustalenie wynagrodzeń i warunków zatrudnienia członków Zarządu, zgodnie z przyjętą polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
4) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
5) delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
6) ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;

7) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
8) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy;
9) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania o wynagrodzeniach przedstawiającego kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, zgodnie z przyjętą polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
10) reprezentowanie Spółki w umowach oraz innych czynnościach prawnych z członkami Zarządu, a także w sporach między członkami Zarządu a Spółką, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej;
11) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach nadzorczych lub zarządzających innych podmiotów, z wyjątkiem podmiotów należących do grupy kapitałowej Spółki;
12) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi;
13) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
14) z zastrzeżeniem konieczności uzyskania oddzielnych zgód przewidzianych Statutem lub przepisami prawa, opiniowanie i zatwierdzanie rocznych oraz wieloletnich planów finansowych Spółki, a także strategii Spółki i wszelkich zmian do tych dokumentów, przy czym do czasu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, Zarząd może prowadzić sprawy Spółki w ramach przedstawionych projektów;
15) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie, z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a jej podmiotem zależnym w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („**Spółka Zależna**") oraz między Spółkami Zależnymi;
16) wybór lub zmiana podmiotu uprawnionego do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonych przez Spółkę oraz badania lub atestacji sprawozdania zrównoważonego rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jeżeli obowiązek jego sporządzenia wynika z przepisów prawa lub decyzji Spółki;
17) wyrażanie zgody na dokonanie przez Spółkę lub Spółkę Zależną wszelkich nieprzewidzianych w planie finansowym rozporządzeń lub zaciągnięcie wszelkich nieprzewidzianych w planie finansowym zobowiązań, innych niż prowadzonych w ramach działalności operacyjnej Spółki, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), z wyłączeniem takich czynności dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
18) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie aktywów przez Spółkę lub Spółkę Zależną, nieprzewidzianych w planie finansowym, innych niż prowadzonych w ramach działalności operacyjnej Spółki, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
19) wyrażanie zgody na zawarcie przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązanym (w rozumieniu międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości) za wyjątkiem transakcji typowych i zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki;

20) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami Statutu Spółki, bądź sprawy wniesione przez Zarząd lub delegowane uchwałą Walnego Zgromadzenia do rozstrzygnięcia przez Radę Nadzorczą.
Przy czym wyrażenie zgody na czynności wskazane w pkt 15), 17) i 18) wymagają głosowania za podjęciem odpowiedniej uchwały przez jednego Członka Rady Nadzorczej spełniającego kryteria niezależności.

2. Bez uszczerbku dla ogólnie obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza, jest uprawniona, przy wykonywaniu prawa i czynności nadzoru, do żądania i otrzymania wszelkich dokumentów Spółki wraz z ich kopiami i odpisami. Żądane dokumenty lub informacje powinny być udostępniane Radzie Nadzorczej niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie czternastu dni od dnia zgłoszenia takiego żądania przez Radę Nadzorczą, o ile dokumenty lub informacje są w dyspozycji Spółki. Zarząd zobowiązany jest współpracować oraz zapewnić współpracę pracowników i współpracowników Spółki z członkami Rady Nadzorczej wykonującymi czynności nadzorcze, a w szczególności zobowiązany jest:

1) zapewnić w siedzibie Spółki stałą dostępność wszelkich dokumentów Spółki i możliwość wykonywania uprawnień nadzorczych określonych w niniejszym Statucie;
2) zapewnić wykonywanie na koszt Spółki czynności sekretarskich, wykonanie kserokopii oraz wykonanie odpisów dokumentacji dla Rady Nadzorczej i jej członków;
3) współpracować oraz zapewnić dla wykonywania czynności nadzoru przez Radę Nadzorczą działającą poprzez członków Rady Nadzorczej dostępność wszelkich obiektów i pomieszczeń oraz zakładów i biur Spółki oraz możliwość kontaktu z wszelkimi pracownikami oraz współpracownikami Spółki;
4) zapewnić w zakresie dozwolonym przez przepisy prawa oraz na mocy stosownych porozumień ze spółkami zależnymi możliwość dostępu i uzyskania wszelkich dokumentów spółek zależnych, na zasadach jak dla dokumentów i informacji Spółki, z uwzględnieniem odpowiedniego czasu potrzebnego na przekazanie tych dokumentów.

C. Zarząd.

Art. 18.

1. Zarząd składa się z od 2 (dwóch) do 5 (pięciu) członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków Zarządu każdej kadencji i funkcję w Zarządzie określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz wyboru tych członków dokona założyciel Spółki przy jej zawiązaniu.
2. Każdy członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.
3. (*uchylony*)
4. Kadencja każdego członka Zarządu trwa 5 (pięć) lat. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany lub zawieszony na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Art. 19.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza i rozporządza jej majątkiem ruchomym i nieruchomym oraz prawami przysługującymi Spółce, podejmuje uchwały i decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub

Statutem Spółki dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

2. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności zwołuje posiedzenia Zarządu oraz przewodniczy im. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu określa uchwała Zarządu.
3. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu.
6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
7. Zarząd jednomyślnie postanawia o udzieleniu prokury. Odwołać prokurę może każdy z członków Zarządu.
8. Zarząd działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.

V. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

Art. 20.

Zarząd może wydawać regulaminy określające: zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz inne wynikające z bieżących potrzeb Spółki.

Art. 21.

1. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrachunkowy Spółki kończy się w dniu 31.12.2017 r.

Art. 22.

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału pomiędzy akcjonariuszy (dywidenda).
2. Zysk przeznaczony do podziału rozdziela się pomiędzy akcjonariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji, a jeśli akcje nie są całkowicie pokryte, proporcjonalnie do wysokości dokonanych wpłat.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy określa uchwała Walnego Zgromadzenia. --
4. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, dokonywać wypłat zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy.

Art. 23.

Spółka na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia może tworzyć lub likwidować, stosownie do potrzeb, kapitały rezerwowe i inne kapitały przewidziane przez przepisy prawa.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Art. 24.

W razie likwidacji Spółki likwidatorami będą członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

Art. 25.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa."

5.3. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

Uchwała nr 1/09/2026
Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie
z dnia 28 września 2026 r.
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji

Zważywszy, że:

A. w dniu 28 września 2026 r. Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**") zawarła z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie umowę programową („**Umowa Programowa**");

B. w dniu 28 września 2026 r. Zarząd Spółki wystąpił do Rady Nadzorczej Spółki z wnioskiem m.in. o wyrażenie zgody na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;

Rada Nadzorcza Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 382 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz art. 17 ust. 1 pkt 17) statutu Spółki, niniejszym:

1. akceptuje zawarcie przez Spółkę Umowy Programowej;
2. wyraża zgodę na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej albo wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż: (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do prowadzonego przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**SPV 23**") przedsięwzięcia budowlanego pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*" („**PnB**") – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania PnB – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych) („**Obligacje**") („**Program**"), na warunkach określonych w Umowie Programowej, a w szczególności na następujących warunkach:
   a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela,
   b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (PLN),
   c) jednostkowa wartość nominalna Obligacji wynosić będzie 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych), a cena emisyjna Obligacji będzie każdorazowo ustalana dla danej serii Obligacji przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych,
   d) świadczenia z Obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN),
   e) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, przy czym decyzja o wyborze wskaźnika referencyjnego oraz o wysokości marży stanowiących podstawę ustalenia stopy procentowej danej serii Obligacji zostanie każdorazowo podjęta przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych,
   f) wierzytelności pieniężne z tytułu wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu zostaną łącznie zabezpieczone:
      (i) ustanawianą przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**SPV 23**") hipoteką umowną (w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położone w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa,

województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień podjęcia niniejszej uchwały jest SPV 23, do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), która będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia,

(ii) ustanawianymi przez Cavatina SPV 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zastawem zwykłym (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny („**Kodeks Cywilny**")) i zastawem rejestrowym (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na 500 (pięciuset) udziałach w kapitale zakładowym SPV 23 o łącznej wartości nominalnej 25.000 PLN (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV 23 i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV 23, do maksymalnej sumy zabezpieczenia w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), które będą docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz

(iii) udzielanym przez Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie poręczeniem (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne z tytułu Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), na okres do dnia całkowitego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2040 r.,

g) okres zapadalności Obligacji zostanie określony przez Zarząd Spółki odrębnie dla każdej serii Obligacji, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności danej serii Obligacji będzie nie krótszy niż 2 (dwa) lata i nie dłuższy niż 5 (pięć) lat od dnia ich emisji,

h) Obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. 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 2017/1129**"), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia 2017/1129,

i) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemu obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

j) emisje poszczególnych serii Obligacji będą następować nie dłużej niż do upływu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały w przedmiocie ustanowienia Programu,

k) emisje Obligacji w ramach Programu będą dokonywane każdorazowo na podstawie stosownej uchwały Zarządu Spółki, która ustali dla danej serii Obligacji szczegółowe warunki ich emisji;

3. wyraża zgodę na emitowanie przez Spółkę poszczególnych serii Obligacji w ramach Programu, a tym samym na zaciąganie przez Spółkę wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji emitowanych w ramach Programu.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Uchwała nr 1/09/2026

Zarządu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie

z dnia 28 września 2026 r.

w sprawie ustanowienia w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji

Zważywszy, że:

A. w dniu 28 września 2026 r. Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**") zawarła z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie umowę programową („**Umowa Programowa**");

B. w dniu 28 września 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 1/09/2026 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 368 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**") oraz art. 6 ust. 7 statutu Spółki, w związku z zawarciem i w wykonaniu Umowy Programowej, niniejszym ustanawia w Spółce III Bezprospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej albo wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do prowadzonego przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**SPV 23**") przedsięwzięcia budowlanego pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*" („**PnB**") – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania PnB – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych) („**Obligacje**") („**Program**").

2. Program będzie realizowany na warunkach określonych w Umowie Programowej oraz na podstawie odrębnych uchwał Zarządu Spółki w przedmiocie emisji poszczególnych serii Obligacji w ramach Programu i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji, a w szczególności na następujących warunkach:

   a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;

   b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (PLN);

   c) jednostkowa wartość nominalna Obligacji wynosić będzie 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych), a cena emisyjna Obligacji będzie każdorazowo ustalana dla danej serii Obligacji przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych;

   d) świadczenia z Obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN);

   e) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, przy czym decyzja o wyborze wskaźnika referencyjnego oraz o wysokości marży stanowiących podstawę ustalenia stopy procentowej danej serii Obligacji zostanie każdorazowo podjęta przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych;

   f) wierzytelności pieniężne z tytułu wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu zostaną łącznie zabezpieczone:

      (i) ustanawianą przez Cavatina SPV 23 hipoteką umowną (w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położone w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy

dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień podjęcia niniejszej uchwały jest SPV 23, do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), która będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia,

(ii) ustanawianymi przez Cavatina SPV 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zastawem zwykłym (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny („**Kodeks Cywilny**")) i zastawem rejestrowym (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na 500 (pięciuset) udziałach w kapitale zakładowym SPV 23 o łącznej wartości nominalnej 25.000 PLN (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV 23 i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV 23, do maksymalnej sumy zabezpieczenia w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), które będą docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz

(iii) udzielanym przez Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie poręczeniem (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne z tytułu Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), na okres do dnia całkowitego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2040 r.,

g) okres zapadalności Obligacji zostanie określony przez Zarząd Spółki odrębnie dla każdej serii Obligacji, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności danej serii Obligacji będzie nie krótszy niż 2 (dwa) lata i nie dłuższy niż 5 (pięć) lat od dnia ich emisji,

h) Obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. 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 2017/1129**"), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia 2017/1129,

i) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemu obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

j) emisje poszczególnych serii Obligacji będą następować nie dłużej niż do dnia 28 września 2027 r.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Rafał Paweł Malarz
Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.09.28 13:38:57 +02'00'

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.09.28 14:17:52 +02'00'

Szymon Będkowski
Elektronicznie podpisany przez Szymon Będkowski
Data: 2026.09.28 15:12:54 +02'00'

Uchwała nr 2/09/2026

Zarządu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie

z dnia 28 września 2026 r.

w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A oraz ustalenia warunków ich emisji

Zważywszy, że:

A. w dniu 28 września 2026 r. Rada Nadzorcza Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**") podjęła uchwałę nr 1/09/2026 w przedmiocie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej albo wielu seriach, obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż: (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do prowadzonego przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przedsięwzięcia budowlanego pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*" („**PnB**") – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania PnB – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych) („**Program**");

B. w dniu 28 września 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/09/2026 w przedmiocie ustanowienia Programu;

C. na dzień podjęcia niniejszej uchwały: (i) PnB nie zostało uzyskane, a (ii) w ramach Programu nie zostały wyemitowane żadne obligacje;

Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 368 § 1 w zw. z art. 371 § 1 i 3^2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 2 pkt 1) i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**"), niniejszym postanawia wyemitować w ramach Programu nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000 PLN (sto milionów złotych) („**Obligacje**").

2. Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy, w tym zabezpieczenia Obligacji, zostały określone w warunkach emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały („**Warunki Emisji**"), które to Warunki Emisji Zarząd Spółki niniejszym przyjmuje.

3. Zarząd Spółki postanawia ustalić cenę emisyjną 1 (jednej) Obligacji w wysokości 996,55 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy).

4. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych 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 2017/1129**"), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) lub d) Rozporządzenia 2017/1129.

5. Obligacje będą podlegać rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemu obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

6. Termin wykupu Obligacji przypadać będzie w dniu 30 października 2030 r.

Rafał Paweł Malarz
Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.09.28 15:53:45 +02'00'

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.09.28 16:04:27 +02'00'

Szymon Będkowski
Elektronicznie podpisany przez Szymon Będkowski
Data: 2026.09.28 16:32:23 +02'00'

Załącznik: Warunki Emisji.

Uchwała nr 1/10/2026

Zarządu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie

z dnia 15 października 2026 r.

w sprawie ustalenia marży oprocentowania i warunkowego przydziału obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A

Zważywszy, że:

A. w dniu 28 września 2026 r. Rada Nadzorcza Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**") podjęła uchwałę nr 1/09/2026 w przedmiocie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej albo wielu seriach, obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż: (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do prowadzonego przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przedsięwzięcia budowlanego pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*" („**PnB**") – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania PnB – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych) („**Program**");

B. w dniu 28 września 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/09/2026 w przedmiocie ustanowienia Programu oraz uchwałę nr 2/09/2026 w przedmiocie emisji w ramach Programu nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000 PLN (sto milionów złotych) („**Obligacje**") oraz przyjęcia warunków emisji Obligacji („**Warunki Emisji**");

C. zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej jako wskaźnik referencyjny WIBOR dla depozytów 6 miesięcznych powiększony o określoną przez Zarząd Spółki marżę w wysokości nie niższej niż 4,30 pp. (cztery i trzydzieści setnych punktu procentowego) i nie wyższej niż 4,70 pp. (cztery i siedemdziesiąt setnych punktu procentowego) („**Marża**");

D. w dniu 14 października 2026 r. upłynął termin do przyjmowania przez inwestorów propozycji nabycia Obligacji;

E. w dniu 15 października 2026 r. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. („**M/S**"), Noble Securities S.A. („**NS**") oraz Trigon Dom Maklerski S.A. („**Trigon DM**") (łącznie: „**Firmy Inwestycyjne**"), działając na podstawie zawartej ze Spółką w dniu 28 września 2026 r. umowy programowej („**Umowa Programowa**"), przekazały Spółce: (i) informację, że w okresie wskazanym w lit. D powyżej inwestorzy przyjęli propozycje nabycia obejmujące łącznie ponad 100.000 (sto tysięcy) Obligacji, które inwestorzy zgodzili się objąć w przypadku ustalenia Marży w wysokości 4,5 pp. (cztery i pół punktu procentowego) oraz (ii) listę wstępnej alokacji Obligacji, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały („**Lista Wstępnej Alokacji**");

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie pkt. 13.6.2 Warunków Emisji, niniejszym postanawia ustalić dla oprocentowania Obligacji Marżę w wysokości 4,5 pp. (cztery i pół punktu procentowego).
2. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, niniejszym postanawia dokonać warunkowego przydziału 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 100.000.000 PLN (sto milionów złotych) zgodnie z Listą Wstępnej Alokacji, upoważniając Firmy Inwestycyjne do dokonania zgodnie z Umową Programową indywidualnej alokacji Obligacji poszczególnym inwestorom w ramach danej kategorii inwestorów, którym Spółka warunkowo przydzieliła Obligacje na podstawie niniejszej uchwały.

3. Przydział Obligacji zgodnie z ust. 3 powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym zarejestrowania warunkowo przydzielonych Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Ostateczna liczba Obligacji przydzielonych inwestorom będzie wynikać z zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rafał Paweł Malarz
Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.10.15 12:16:43 +02'00'

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.10.15 12:31:38 +02'00'

Szymon Będkowski
Elektronicznie podpisany przez Szymon Będkowski
Data: 2026.10.15 13:43:35 +02'00'

Załączniki:

1. Lista Wstępnej Alokacji.

5.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII PN2026A

EMITOWANYCH PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**") określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A („**Obligacje**") emitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167, posiadającą NIP: 6793154645 i REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN – w całości wpłaconym, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: https://cavatina.pl („**Emitent**", „**Spółka**").

Warunki Emisji wraz ze wszystkimi ich załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

1.1. Wszelkie wyrażenia pisane w Warunkach Emisji wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażeń w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażeń w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

1.1.1. „**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 jest GPW Benchmark;

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

1.1.3. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza firmę inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego, tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.4. „**Agent Techniczny**" oznacza Michael / Ström, który na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;

1.1.5. „**Aktualna Polityka Rachunkowości Emitenta**" oznacza zasady (politykę) rachunkowości przyjętą przez Emitenta na Dzień Emisji;

1.1.6. „**Aktywa Netto Grupy Emitenta**" oznacza ustaloną zgodnie z Aktualną Polityką Rachunkowości Emitenta i wykazaną w ostatnim sporządzonym rocznym albo półrocznym Raporcie Okresowym Emitenta sumę aktywów pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz wartość firmy;

1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.8. „**Brak Zezwolenia**" oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określana jest Stopa Procentowa, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Stopy Procentowej jest niemożliwe;

1.1.9. „**Certyfikat Rezydencji**" oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych lub art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;

1.1.10. „**Dozwolona Dywidenda**" oznacza wypłatę z tytułu uczestnictwa w Poręczycielu na rzecz któregokolwiek ze wspólników Poręczyciela (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia lub nabycia udziałów własnych przez Poręczyciela, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) spełniającą następujące warunki:

a) dokonywana jest w chwili, gdy nie trwa Przypadek Natychmiastowego Wykupu, Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Przypadek Naruszenia, a jej dokonanie nie spowoduje bezpośrednio wystąpienia Przypadku Naruszenia,

b) dokonywaną w wysokości nieprzekraczającej łącznie z innymi wypłatami dokonanymi w ramach Dozwolonej Dywidendy w danym roku obrotowym 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych);

1.1.11. „**Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości**" oznacza ostatni poprzedzający sporządzenie Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości dzień 30 czerwca albo 31 grudnia, przy czym pierwszym Dniem Aktualizacji Wyceny Nieruchomości będzie 30 czerwca 2027 r.;

1.1.12. „**Dzień Badania Wskaźnika LTV**" oznacza dzień, w którym opublikowana została ostatnia Zaktualizowana Wycena Nieruchomości;

1.1.13. „**Dzień Badania Wskaźnika Zadłużenia Netto**" oznacza dzień, w którym opublikowany został ostatni roczny albo półroczny Raport Okresowy Emitenta;

1.1.14. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW. Planowanym Dniem Emisji jest 30 października 2026 r.;

1.1.15. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.16. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 13.3;

1.1.17. „**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;

1.1.18. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:

a) złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu,

b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,

c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,

d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,

oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień lub wcześniej niż najwcześniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie odpowiednio najpóźniejszy albo najwcześniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

1.1.19. „**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**" oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stopy Procentowej przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stopy Procentowej będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 10 lub 11 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 12;

1.1.21. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.4.1;

1.1.22. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt. 8.1;

1.1.23. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167, posiadającą NIP: 6793154645 i REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN – w całości wpłaconym;

1.1.24. „**Firmy Inwestycyjne**" oznacza łącznie Michael / Ström, Noble Securities i Trigon;

1.1.25. „**GPW Benchmark**" oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.26. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta i Podmioty Zależne Emitenta;

1.1.27. „**Grupa Poręczyciela**" oznacza Poręczyciela oraz Podmioty Zależne Poręczyciela;

1.1.28. „**Hipoteka**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.1;

1.1.29. „**Istniejące Zadłużenie SPV 34**" oznacza łącznie wszelkie zobowiązania pieniężne SPV 34 z tytułu udzielonych SPV 34 pożyczek i wyemitowanych przez SPV 34 obligacji, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości i zastawem rejestrowym na Udziałach;

1.1.30. „**Kapitał Własny Emitenta**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Emitenta wykazaną w ostatnim sporządzonym rocznym albo półrocznym Raporcie Okresowym Emitenta;

1.1.31. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

1.1.32. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.33. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.34. „**Kontrola**" oznacza posiadanie (bezpośrednio lub pośrednio) więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) akcji (udziałów) w kapitale zakładowym oraz jednocześnie więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (zgromadzeniu wspólników) danego podmiotu;

1.1.35. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt. 13.7.7 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.36. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

1.1.37. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.38. „**Lokale**" oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);

1.1.39. „**Marża**" oznacza wartość procentową mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;

1.1.40. „**Michael / Ström**" oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000712428;

1.1.41. „**Noble Securities**" 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;

1.1.42. „**Nieruchomość**" oznacza nieruchomość obejmującą działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położoną w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV 23;

1.1.43. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu i na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii PN2026A, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.44. „**Obligacje Programu**" oznacza wszelkie obligacje, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu;

1.1.45. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;

1.1.46. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, 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;

1.1.47. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, 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;

1.1.48. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 13.3;

1.1.49. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.5;

1.1.50. „**Oświadczenia Egzekucyjne**" oznacza łącznie Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji;

1.1.51. „**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.4.1;

1.1.52. „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.9.6;

1.1.53. „**Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.4.11;

1.1.54. „**Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.8;

1.1.55. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt. 14.3;

1.1.56. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.57. „**Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości**" oznacza AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która dokonała wyceny Nieruchomości;

1.1.58. „**Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów**" oznacza MGW Corporate Consulting Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która dokonała wyceny Udziałów;

1.1.59. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.60. „**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 ustalana jest Stopa Procentowa, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;

1.1.61. „**Podmiot Zależny Emitenta**" oznacza podmiot podlegający zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązkowi konsolidacji w ramach sprawozdawczości finansowej Emitenta;

1.1.62. „**Podmiot Zależny Poręczyciela**" oznacza podmiot podlegający zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązkowi konsolidacji w ramach sprawozdawczości finansowej Poręczyciela;

1.1.63. „**Poręczenie**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.4;

1.1.64. „**Poręczyciel**" oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000528885;

1.1.65. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.66. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

1.1.67. „**Premia**" oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 12.4;

1.1.68. „**Program**" oznacza ustanowiony na podstawie Uchwały ws. Programu III Bezprospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent jest uprawniony do emitowania obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż: (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych);

1.1.69. „**Propozycja Nabycia**" oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

1.1.70. „**Przedsięwzięcie Budowlane**" oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez SPV 23 pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*", w ramach którego SPV 23 zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym;

1.1.71. „**Przypadek Natychmiastowego Wykupu**" ma znaczenie nadane w pkt. 9.1;

1.1.72. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.1;

1.1.73. „**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**" ma znaczenie nadane w pkt. 10.1;

1.1.74. „**Rachunek Obligacji**" oznacza odpowiednio Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.75. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.76. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.77. „**Raporty Okresowe Emitenta**" oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (jak również właściwymi dla Emitenta regulacjami rynku zorganizowanego) raporty okresowe obejmujące odpowiednio (i) roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz z raportami biegłego rewidenta z przeglądu oraz (iii) kwartalne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, przy czym:

a) w przypadkach określonych przepisami prawa lub właściwego dla Emitenta rynku zorganizowanego Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie skonsolidowanych Raportów Okresowych Emitenta,

b) roczne i półroczne skonsolidowane Raporty Okresowe Emitenta będą zawierać dodatkowo oświadczenia Emitenta o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i Wskaźnika LTV na dzień, na który sporządzony został dany roczny albo półroczny skonsolidowany Raport Okresowy Emitenta,

c) w przypadku, gdy po Dniu Emisji Emitent dokona zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, roczne i półroczne skonsolidowane Raporty Okresowe Emitenta obejmować będą informację dodatkową o wartościach służących obliczeniu Wskaźnika Zadłużenia Netto ustalonych zgodnie z Aktualną Polityką Rachunkowości Emitenta;

1.1.78. „**Raporty Okresowe Poręczyciela**" oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Poręczyciela zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela i (iii) o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu - półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela;

1.1.79. „**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;

1.1.80. „**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;

1.1.81. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.82. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.83. „**Resi Capital**" oznacza Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000838642;

1.1.84. „**Rozporządzenie 2017/1129**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być

publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;

1.1.85. „**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;

1.1.86. „**Skorygowana Wartość Obligacji Programu**" oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu z wyłączeniem Obligacji Programu posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;

1.1.87. „**SPV 23**" oznacza Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000885270;

1.1.88. „**SPV 34**" oznacza Cavatina SPV 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0001066105;

1.1.89. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 13.6 stopę bazową, mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;

1.1.90. „**Stopa Procentowa**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę;

1.1.91. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://cavatina.pl/ lub innym, który go zastąpi;

1.1.92. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.93. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.94. „**Trigon**" oznacza Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 65, 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: 0000033118;

1.1.95. „**Uchwała ws. Emisji Obligacji**" oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A oraz ustalenia warunków ich emisji;

1.1.96. „**Uchwała ws. Programu**" oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;

1.1.97. „**Udziały**" oznacza 500 (pięćset) udziałów w kapitale zakładowym SPV 23 o łącznej wartości nominalnej 25.000 PLN (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV 23 i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV 23;

1.1.98. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**" oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 28 września 2026 r., której kopia stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;

1.1.99. „**Umowa Poręczenia**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.9.1;

1.1.100. „**Ustawa o Hipotece**" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;

1.1.101. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.102. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.103. „**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;

1.1.104. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.105. „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**" oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;

1.1.106. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;

1.1.107. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z pkt. 8.2;

1.1.108. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark 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;

1.1.109. „**Wierzytelności z Obligacji Programu**" oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne obligatariuszy z tytułu Obligacji Programu, w szczególności wierzytelności obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji Programu – w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń zapłaconego przez obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami;

1.1.110. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 13.7.5, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.111. „**Wskaźnik LTV**" oznacza obliczany każdorazowo na dzień sporządzenia ostatniej Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości stosunek:

a) w przypadku, gdy na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości nie zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego:

(i) łącznej wartości nominalnej Obligacji Programu wyemitowanych i nieumorzonych na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości

do

(ii) wynikającej ze Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości wartości Nieruchomości na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości,

a

b) w przypadku, gdy na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego:

(i) łącznej wartości nominalnej Obligacji Programu wyemitowanych i nieumorzonych na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości

do

(ii) sumy:

– określonej łącznie w zawartych przez SPV 23 na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości umowach deweloperskich lub przedwstępnych umowach sprzedaży wartości netto sprzedaży Lokali oraz

– wynikającej ze Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości wartości netto Lokali pozostałych do sprzedaży (tj. stanowiących własność SPV 23 i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub przedwstępnymi umowami sprzedaży) na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości,

pomniejszonej o:

– wpływy ze sprzedaży Lokali otrzymane na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości na rachunki bieżące SPV 23 oraz

– wydatki (w ujęciu szacowanych przepływów pieniężnych) pozostałe na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości do poniesienia na rzecz generalnego wykonawcy Przedsięwzięcia Budowlanego do końca jego realizacji zgodnie z umową zawartą przez SPV 23 z takim generalnym wykonawcą Przedsięwzięcia Budowlanego oraz

– kwotę 60.000.000 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych);

1.1.112. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do Aktywów Netto Grupy Emitenta, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono ostatni roczny albo półroczny Raport Okresowy Emitenta, na podstawie danych ustalonych zgodnie z Aktualną Polityką Rachunkowości Emitenta i wykazanych w ostatnim sporządzonym rocznym albo półrocznym Raporcie Okresowym Emitenta;

1.1.113. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie danej spółki (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

c) wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez odpowiednio daną spółkę lub spółkę dominującą w grupie kapitałowej zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

d) oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów

deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez odpowiednio daną spółkę lub spółki z jej grupy kapitałowej za zobowiązania podmiotów spoza jej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji, przy czym – w celu uniknięcia wątpliwości – w przypadku udzielenia przez Emitenta lub Podmiot Zależny Emitenta poręczenia lub gwarancji za Zadłużenie Finansowe podmiotu dominującego (bezpośrednio lub pośrednio) Emitenta, z tytułu którego środki finansowe zostały następnie przekazane w formie Zadłużenia Finansowego Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu Emitenta, wartość tak udzielonego przez Emitenta lub Podmiot Zależny Emitenta poręczenia lub gwarancji, do wysokości środków przekazanych w formie Zadłużenia Finansowego Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu Emitenta, nie będzie powiększać Zadłużenia Finansowego Emitenta;

1.1.114. „**Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Emitenta**" oznacza ustaloną zgodnie z Aktualną Polityką Rachunkowości Emitenta i wykazaną w ostatnim sporządzonym rocznym albo półrocznym Raporcie Okresowym Emitenta łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego Emitenta pomniejszoną o:

a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,

b) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Emitenta,

c) wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

1.1.115. „**Zabezpieczenia**" oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;

1.1.116. „**Zaktualizowana Wycena Nieruchomości**" oznacza wycenę Nieruchomości sporządzoną na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości przez wybrany przez Emitenta spośród wskazanych poniżej podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach:

a) AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., CBRE sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o., Colliers Poland sp. z o.o., Avison Young sp. z o.o., Savills sp. z o.o., Newmark Polska sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland sp. z o.o., BDO sp. z o.o. sp.k., Baker Tilly TPA sp. z o. o., Deloitte Poland sp. z o. o., Ernst & Young sp. z o. o., KPMG sp. z o.o., Pwc Advisory sp. z o. o.,

b) inny podmiot wchodzący w skład tej samej grupy kapitałowej, co podmiot wskazany w lit. a) powyżej,

c) inny podmiot uprzednio zaakceptowany przez Administratora Zabezpieczeń,

która to wycena Nieruchomości:

– w przypadku, gdy na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości nie zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – zostanie sporządzona co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego

uwzględniającego stan Nieruchomości aktualny na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości,

– w przypadku, gdy na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – zawierać będzie m.in. określenie wartości netto Lokali pozostałych do sprzedaży (tj. stanowiących własność SPV 23 i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub przedwstępnymi umowami sprzedaży);

1.1.117. „**Zastaw Rejestrowy**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.6;

1.1.118. „**Zastaw Zwykły**" ma znaczenie nadane w pkt. 6.5;

1.1.119. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.120. „**Zobowiązanie z Obligacji Programu**" oznacza zobowiązanie Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności z Obligacji Programu w całości.

1.2. W Warunkach Emisji, o ile z kontekstu nie wynika inaczej:

1.2.1. odniesienia do „osoby" lub „podmiotu" obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiejkolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakikolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiejkolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby" lub „podmiotu" obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu;

1.2.2. odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji;

1.2.3. odniesienia do liczby mnogiej obejmują również liczbę pojedynczą, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują również liczbę mnogą, o ile z kontekstu danego postanowienia nie wynika wprost inaczej;

1.2.4. odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Warunków Emisji.

2. STATUS PRAWNY I ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako „PN2026A", w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.

2.2. 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.

2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub 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.

2.4. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego).

2.5. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

2.6. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie Uchwały ws. Programu i Uchwały ws. Emisji Obligacji. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.2. Obligacje emitowane są w trybie 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. 1 ust. 4 lit. a) lub d) Rozporządzenia 2017/1129.

3.3. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

3.4. Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia w formie pisemnej lub formie elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Propozycji Nabycia.

4. WIELKOŚĆ I WARTOŚĆ EMISJI OBLIGACJI

4.1. Przedmiotem emisji jest nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000 PLN (sto milionów złotych). Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek ich rejestracji w KDPW.

4.2. Obligacje będą emitowane w złotych polskich (PLN).

4.3. Wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.4. Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji wynosi 996,55 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy).

5. CEL EMISJI OBLIGACJI

5.1. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone pośrednio na całkowitą spłatę Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

6. ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

6.1. Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony: (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu (w tym Obligacji) w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego, (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu (w tym Obligacji) w postaci Hipoteki oraz (iii) administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu (w tym Obligacji) w postaci Zastawu Rejestrowego. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji Programu we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami.

6.2. Wierzytelności z Obligacji Programu zostaną zabezpieczone łącznie w drodze:

6.2.1. ustanowienia przez SPV 23 na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki umownej (w rozumieniu art. 65 ust. 1 Ustawy o Hipotece) na Nieruchomości („**Hipoteka**"), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt. 6.4;

6.2.2. ustanowienia przez SPV 34 na rzecz Administratora Zabezpieczeń zastawu zwykłego (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach („**Zastaw Zwykły**"), który to Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony na zasadach określonych w pkt. 6.5;

6.2.3. ustanowienia przez SPV 34 na rzecz Administratora Zabezpieczeń zastawu rejestrowego (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach („**Zastaw Rejestrowy**"), który to Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony na zasadach określonych w pkt. 6.6;

6.2.4. udzielenia przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za Zobowiązanie z Obligacji Programu („**Poręczenie**"), które to Poręczenie zostanie udzielone na zasadach określonych w pkt. 6.9.

6.3. Obligacje Programu będą korzystać z równego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z Zabezpieczeń.

6.4. Hipoteka

6.4.1. Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki złożonego przez SPV 23 jako wyłącznego użytkownika wieczystego Nieruchomości („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**").

6.4.2. Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie przez SPV 23 we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania SPV 23 przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak SPV 23 zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130^{2} § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny.

6.4.3. Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

6.4.4. Hipoteka będzie zabezpieczać Wierzytelności z Obligacji Programu do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

6.4.5. Hipoteka będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, opróżnionego wskutek docelowego wygaśnięcia (i) hipotek ustanowionych na Nieruchomości na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34 oraz (ii) hipoteki ustanowionej na Nieruchomości na zabezpieczenie umowy pożyczki zawartej pomiędzy SPV 34 (jako pożyczkodawcą) a SPV 23 (jako pożyczkobiorcą).

6.4.6. Skrót wyceny Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz

odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

6.4.7. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Zaktualizowaną Wycenę Nieruchomości w dniu publikacji każdego rocznego i półrocznego Raportu Okresowego Emitenta.

6.4.8. W związku z ustanawianiem odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego, na zasadach szczegółowo dookreślonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami będzie uprawniony i zobowiązany do udzielenia SPV 23 promesy (ogólnej lub indywidualnej) udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności każdego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu, a następnie (po wykazaniu przez SPV 23 spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu) bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, przy czym:

a) w przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji Programu będą uprawnieni do żądania od Administratora Zabezpieczeń (w trybie określonym w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami) wstrzymania wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców;

b) Emitent będzie uprawniony do żądania od Administratora Zabezpieczeń wznowienia wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców po przedstawieniu Administratorowi Zabezpieczeń dowodu dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt. 9.4.

6.4.9. Z chwilą bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności każdego Lokalu, przedmiot Hipoteki (w tym jego wartość) ulegać będzie stopniowemu zmniejszeniu odpowiednio do powierzchni Lokalu podlegającego wyodrębnieniu, a takie zmniejszenie przedmiotu Hipoteki (w tym jego wartości) nie wpływa na ważność i skuteczność Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji Programu i nie będzie uznawane za wygaśnięcie Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji Programu w jakiejkolwiek części.

6.4.10. Zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

6.4.11. Nie jako zabezpieczenie Obligacji Programu, a jako instrument usprawniający zaspokojenie obligatariuszy z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki, SPV 23 w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do Zobowiązania z Obligacji („**Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2041 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu

Obligacji Programu. Obowiązek wydania Nieruchomości uzależniony będzie od: (i) ustanowienia Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązania z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

6.5. Zastaw Zwykły

6.5.1. Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony na podstawie zawartej pomiędzy SPV 34 a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, umowy zastawu, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 6.5.3 - 6.5.8 („**Umowa Zastawu Zwykłego**").

6.5.2. Umowa Zastawu Zwykłego zostanie zawarta, a zatem Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

6.5.3. Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Zwykłego zostanie określona na kwotę równą 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższą niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

6.5.4. Zastaw Zwykły będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, opróżnionego wskutek docelowego wygaśnięcia zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

6.5.5. Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.

6.5.6. W Umowie Zastawu Zwykłego Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie o zrzeczeniu się Zastawu Zwykłego z chwilą ustanowienia Zastawu Rejestrowego.

6.5.7. Umowa Zastawu Zwykłego będzie przewidywać, że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV 23 w drodze utworzenia nowych udziałów, SPV 34 zobowiązana będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu zwykłego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Zwykły.

6.5.8. Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

6.6. Zastaw Rejestrowy

6.6.1. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony na podstawie zawartej pomiędzy SPV 34 a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, umowy zastawu rejestrowego, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 6.6.4 - 6.6.8 („**Umowa Zastawu Rejestrowego**").

6.6.2. Umowa Zastawu Rejestrowego zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie przez SPV 34 we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania SPV 34 przez właściwy sąd rejestrowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak Emitent zapewni złożenie we właściwym sądzie rejestrowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130^{2} § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny.

6.6.3. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony (tj. wpisany w rejestrze zastawów) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

6.6.4. Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego zostanie określona na kwotę 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

6.6.5. Zastaw Rejestrowy będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, opróżnionego wskutek docelowego wygaśnięcia zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34.

6.6.6. Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.

6.6.7. Umowa Zastawu Rejestrowego będzie przewidywać:

a) zakaz dalszego rozporządzania Udziałami przez SPV 34 bez zgody Administratora Zabezpieczeń;

b) że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV 23 w drodze utworzenia nowych udziałów, SPV 34 zobowiązana będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu rejestrowego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Rejestrowy.

6.6.8. Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić w drodze: (i) sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) sprzedaży Udziałów w drodze publicznego przetargu lub (iii) przejęcia Udziałów na własność.

6.7. Skrót wyceny Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Emitent nie jest zobowiązany do okresowej aktualizacji wyceny Udziałów.

6.8. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, SPV 34, w dniu zawarcia Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Udziałów co do Zobowiązania z Obligacji Programu („**Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2041 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu. Obowiązek wydania Udziałów uzależniony będzie od niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązania z Obligacji Programu pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

6.9. Poręczenie

6.9.1. Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy Poręczenia, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 6.9.3 - 6.9.5 („**Umowa Poręczenia**").

6.9.2. Umowa Poręczenia zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

6.9.3. Poręczenie będzie zabezpieczać Zobowiązanie z Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), co oznacza, że odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia będzie ograniczona do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych).

6.9.4. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia całkowitego zaspokojenia Wierzytelności z Obligacji Programu, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2041 r.

6.9.5. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w wykonaniu Zobowiązania z Obligacji Programu, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji Programu jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

6.9.6. Nie jako zabezpieczenie Obligacji Programu, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel w dniu zawarcia Umowy Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych) („**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2041 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności pod warunkiem: (i) niewykonania przez Poręczyciela zobowiązania z tytułu Poręczenia w terminie określonym w Umowie Poręczenia, (ii) doręczenia Poręczycielowi przez Administratora Zabezpieczeń, w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Prawa Pocztowego, na adres ustalony zgodnie Umową Poręczenia, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wezwania Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia we wskazanym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych oraz (iii) złożenia przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w ww. wezwaniu do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia terminu wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela.

7. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

7.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

7.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

7.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

7.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.

7.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

7.4. Z zastrzeżeniem pkt. 7.5, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

7.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

7.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

7.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

7.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny 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.

7.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

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

8. WYKUP OBLIGACJI

8.1. Dniem Wykupu jest dzień 30 października 2030 r.

8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 - 12, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

8.2.1. w związku z wystąpieniem Przypadku Natychmiastowego Wykupu zgodnie z pkt. 9;

8.2.2. na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zgodnie z pkt. 10;

7.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.

7.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

7.4. Z zastrzeżeniem pkt. 7.5, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

7.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

7.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

7.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

7.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny 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.

7.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

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

8. WYKUP OBLIGACJI

8.1. Dniem Wykupu jest dzień 30 października 2030 r.

8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 - 12, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

8.2.1. w związku z wystąpieniem Przypadku Natychmiastowego Wykupu zgodnie z pkt. 9;

8.2.2. na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zgodnie z pkt. 10;

Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

10.1. Za „**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**" uważane będzie wystąpienie któregokolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:

10.1.1. **Brak płatności**

Emitent jest: (i) w zwłoce (tj. w zawinionym opóźnieniu) lub (ii) niezawinionym opóźnieniu nie krótszym niż 3 (trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, tj. nie spełnił danego świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariuszy w danym Dniu Płatności.

10.1.2. **Nieustanowienie Zabezpieczeń**

a) SPV 23 nie ustanowiła w sposób ważny i skuteczny Hipoteki zgodnie z pkt. 6.4 albo Hipoteka, pomimo jej ustanowienia, z jakichkolwiek przyczyn wygasła lub została prawomocnie uznana za nieważną, nieistniejącą lub bezskuteczną, z zastrzeżeniem, że Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania nie stanowi częściowe wygaśnięcie Hipoteki zgodnie z pkt. 6.4.8 - 6.4.9;

b) SPV 34 nie ustanowiła w sposób ważny i skuteczny Zastawu Zwykłego lub Zastawu Rejestrowego zgodnie z pkt. 6.5 - 6.6 albo Zastaw Zwykły lub Zastaw Rejestrowy, pomimo jego ustanowienia, z jakichkolwiek przyczyn wygasł lub został prawomocnie uznany za nieważny, nieistniejący lub bezskuteczny, z zastrzeżeniem, że Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania nie stanowi wygaśnięcie Zastawu Zwykłego w związku z ustanowieniem Zastawu Rejestrowego;

c) Poręczyciel nie udzielił w sposób ważny i skuteczny Poręczenia zgodnie z pkt. 6.7 albo Poręczenie, pomimo jego udzielenia, z jakichkolwiek przyczyn wygasło lub zostało prawomocnie uznane za nieważne, nieistniejące lub bezskuteczne.

10.1.3. **Brak całkowitej spłaty Istniejącego Zadłużenia SPV 34**

Istniejące Zadłużenie SPV 34 nie zostanie w całości spłacone do dnia 30 listopada 2026 r. (włącznie).

10.2. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firm Inwestycyjnych o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania niezwłocznie, ale nie później niż w 3 (trzecim) Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

10.3. W przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) sporządzone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej żądanie Wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez niego Obligacji. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

10.3.1. wskazać Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, w związku z wystąpieniem którego Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu oraz liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w odniesieniu do których Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu;

10.3.2. załączyć do żądania Wcześniejszego Wykupu świadectwo depozytowe obejmujące Obligacje, w stosunku do których składa żądanie Wcześniejszego Wykupu z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż w Dniu Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem);

10.3.3. przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania).

10.4. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu Obligatariusza, o którym mowa w pkt. 10.3, w najkrótszym terminie pozwalającym zgodnie z Regulacjami KDPW dokonać przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu po dniu otrzymania przez Emitenta prawidłowego i kompletnego żądania Wcześniejszego Wykupu od Obligatariusza.

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU NARUSZENIA

11.1. Za „**Przypadek Naruszenia**" uważane będzie wystąpienie któregokolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:

11.1.1. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 0,65 (sześćdziesiąt pięć setnych).

11.1.2. Zysk. Wypłata dywidendy:

Poręczyciel dokona wypłaty z tytułu uczestnictwa w Poręczycielu na rzecz któregokolwiek ze wspólników Poręczyciela (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) niestanowiącej Dozwolonej Dywidendy.

11.1.3. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

a) jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Poręczyciela lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w łącznej wysokości równej co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta, stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego, zaś Poręczyciel lub odpowiednio Podmiot Zależny Poręczyciela, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty lub w inny sposób nie usunie naruszenia, co skutkować będzie brakiem wymagalności Zadłużenia Finansowego; lub

b) w pierwotnym terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w łącznej wysokości równej co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta.

11.1.4. Brak płatności zasądzonych kwot:

Poręczyciel lub Podmiot Zależny Poręczyciela nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub prawomocną decyzją administracyjną.

11.1.5. Udzielenie finansowania:

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, z wyłączeniem:

a) nabywania polskich obligacji skarbowych;

b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;

c) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela pod warunkiem, że środki z pożyczki umożliwią lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Poręczyciela; oraz

d) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta.

11.1.6. Udzielenie poręczenia:

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela udzieli po Dniu Emisji Obligacji danej serii poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Poręczyciela, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Poręczyciela oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).

11.1.7. Egzekucja:

Nastąpi zajęcie egzekucyjne lub ustanowienie zabezpieczenia w postępowaniu zabezpieczającym w stosunku do jakiegokolwiek majątku Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w toku postępowania lub postępowań, których celem jest dochodzenie lub zabezpieczenie roszczeń wobec Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, których wartość przekracza łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 10% Kapitałów Własnych Emitenta, o ile w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty poinformowania właściciela takiego przedmiotu o dokonaniu zajęcia lub ustanowienia zabezpieczenia nie dojdzie do jej/jego uchylenia lub wstrzymania lub właściciel przedmiotu nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji/zabezpieczenia.

11.1.8. Rozporządzenie majątkiem:

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela, (ii) rozporządzeń pomiędzy Poręczycielem oraz Podmiotami Zależnymi Poręczyciela lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi Poręczyciela oraz (iii) rozporządzeń dokonywanych w odniesieniu do przestarzałych, zużytych lub zbędnych aktywów.

11.1.9. Zaprzestanie prowadzenia działalności:

Grupa Poręczyciela zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Poręczyciela

będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80% rocznych skonsolidowanych przychodów (w tym przychodów wynikających z wyceny posiadanych nieruchomości do wartości rynkowej) oraz wartość skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela związanych z nieruchomościami powiększona o wartość skonsolidowaną środków pieniężnych Grupy Poręczyciela wykazana w ostatnim sporządzonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela spadnie poniżej 70% wartości skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela.

11.1.10. Niewypłacalność:

a) Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; albo

b) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje ze wszystkimi lub większością swoich wierzycieli; albo

c) Emitent lub Poręczyciel złoży wniosek o wszczęcie wobec Emitenta lub Poręczyciela postepowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego.

11.1.11. Rozporządzenie Nieruchomością:

SPV 23 dokona zbycia lub obciążenia Nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym innym niż Hipoteka, z zastrzeżeniem dopuszczalności:

a) zbywania części Nieruchomości w wyniku wyodrębnienia i przenoszenia prawa własności Lokali na rzecz ich nabywców (w tym uprzedniego zawierania umów deweloperskich lub przedwstępnych umów sprzedaży Lokali);

b) ustanawiania na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych niezbędnych do lub związanych z przygotowaniem lub realizacją Przedsięwzięcia Budowlanego;

c) zbycia wyodrębnionych geodezyjnie części Nieruchomości, na których zgodnie z dokumentacją projektową Przedsięwzięcia Budowlanego nie jest planowana realizacja Przedsięwzięcia Budowlanego lub których posiadanie przez SPV 23 nie jest niezbędne w celu realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego na Nieruchomości zgodnie z dokumentacją projektową Przedsięwzięcia Budowlanego;

d) zbywania lub obciążania Nieruchomości w celu uzyskania finansowania na całościowy wykup Obligacji.

11.1.12. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent:

a) nie opublikuje Raportu Okresowego Emitenta w terminie określonym w pkt. 14.1, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 15 (piętnaście) Dni Roboczych;

b) nie opublikuje Raportu Okresowego Poręczyciela w terminie określonym w pkt. 14.2, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 15 (piętnaście) Dni Roboczych;

c) nie opublikuje Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości w dniu publikacji Raportu Okresowego Emitenta;

d) nie opublikuje Oświadczenia Zgodności w terminie określonym w pkt. 14.3, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 15 (piętnaście) Dni Roboczych.

11.1.13. Brak notowania Obligacji w ASO:

Obligacje zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

11.1.14. Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

a) nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy w przypadku, gdy będzie on zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie Ustawy o Obligacjach lub Warunków Emisji, w szczególności Emitent w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania;

b) umyślnie uniemożliwi zwołanie lub odbycie zwołanego Zgromadzenia Obligatariuszy;

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

11.1.15. Przekroczenie dopuszczalnej wysokości prowizji Resi Capital:

Emitent dokona lub zobowiąże się do dokonania wypłaty na rzecz Resi Capital wynagrodzenia z tytułu świadczonych przez Resi Capital na rzecz Emitenta usług związanych z organizacją i zarządzaniem procesem sprzedaży lokali w projektach mieszkaniowych realizowanych przez Emitenta w wysokości przekraczającej 5% ceny sprzedaży brutto tych lokali mieszkaniowych, w procesie sprzedaży których Resi Capital świadczyła ww. usługi na rzecz Emitenta.

11.2. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firm Inwestycyjnych o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

11.3. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu przez Obligatariusza, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia. Za Przypadek Naruszenia 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 żądań Wcześniejszego Wykupu.

11.4. Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

11.4.1. Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 11.2, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której

Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego zdarzenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

11.4.2. Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego 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);

11.4.3. Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu oraz trwający Przypadek Naruszenia,

11.4.4. Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu oraz Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania).

11.5. Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 11.2 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu w terminie:

11.5.1. 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

11.5.2. 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

12.1. Emitent ma prawo Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu, Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

12.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.

12.3. W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

12.3.1. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

12.3.2. tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

12.3.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

12.3.4. w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

12.4. 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 należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wysokość Premii**
2	1,00%
3	0,75%
4	0,50%
5 - 8	0,00%

13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

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

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

13.2.3. 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 (z wyłączeniem tego dnia) albo – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).

13.2.4. 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.

13.3. Płatność Kwoty 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 jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

13.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek
1	26 października 2026 r.*	30 października 2026 r.*	27 kwietnia 2027 r.	30 kwietnia 2027 r.
2	26 kwietnia 2027 r.	30 kwietnia 2027 r.	27 października 2027 r.	30 października 2027 r.
3	26 października 2027 r.	30 października 2027 r.	26 kwietnia 2028 r.	30 kwietnia 2028 r.
4	25 kwietnia 2028 r.	30 kwietnia 2028 r.	25 października 2028 r.	30 października 2028 r.
5	24 października 2028 r.	30 października 2028 r.	25 kwietnia 2029 r.	30 kwietnia 2029 r.
6	24 kwietnia 2029 r.	30 kwietnia 2029 r.	25 października 2029 r.	30 października 2029 r.
7	24 października 2029 r.	30 października 2029 r.	25 kwietnia 2030 r.	30 kwietnia 2030 r.
8	24 kwietnia 2030 r.	30 kwietnia 2030 r.	25 października 2030 r.	30 października 2030 r.

*W przypadku, gdy Dzień Emisji przypadać będzie w dniu 30 października 2026 r.

13.5. Wysokość Kwoty Odsetek

13.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem („**Kwota Odsetek**"):

KO = KW × SP × LD / 365

gdzie:

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

KW - oznacza Kwotę Wykupu,

SP - oznacza Stopę Procentową w ujęciu rocznym,

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

13.5.2. 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.

13.6. Ustalenie Stopy Procentowej

13.6.1. Wysokość Stopy Procentowej jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę.

13.6.2. Marża w wysokości nie niższej niż 4,30 pp. (cztery i trzydzieści setnych punktu procentowego) i nie wyższej niż 4,70 pp. (cztery i siedemdziesiąt setnych punktu procentowego) zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o deklarowaną przez inwestorów w oświadczeniach o przyjęciu Propozycji Nabycia akceptowalną wysokości Marży – składając oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10 pp. (dziesięciu setnych punktu procentowego). Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym inwestorom, którzy w złożonych oświadczeniach o przyjęciu Propozycji Nabycia wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych oświadczeniach o przyjęciu Propozycji Nabycia wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

13.6.3. W przypadku, gdy w Dniu Badania Wskaźnika Zadłużenia Netto bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie równa lub wyższa niż 0,60 (sześćdziesiąt setnych – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 50 pb. (pięćdziesiąt punktów bazowych).

13.7. Ustalenie Stopy Bazowej

13.7.1. Stopą Bazową jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Stopa Bazowa ustalana jest z dokładnością do 0,01 pp. (jedna setna punktu procentowego).

13.7.2. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stopy Procentowej.

13.7.3. 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 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.

13.7.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia 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 Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

13.7.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika we właściwym akcie prawa powszechnie obowiązującego;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast danego wskaźnika uprawniony organ administracji

publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

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

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowy Bank Polski.

13.7.6. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 13.7.5 w kolejności od lit. a) do lit. d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

a) 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;

b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

(i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

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

c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

(i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,

(ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,

(iii) mediana różnic jest ustalana:

– 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 albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,

– biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

13.7.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent poinformuje Obligatariuszy o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodzie obliczania Korekty lub że Korekta nie jest wymagana.

13.7.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy

Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

13.7.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 13.7.4 Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

13.7.11. 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.

13.7.12. Agent Kalkulacyjny 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 Stopy Procentowej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

13.7.13. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) 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).

13.7.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

13.7.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

13.7.16. 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 Stopy Procentowej.

14. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

14.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta wszelkie informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji lub spółka publiczna – obowiązany jest przekazywać w tym trybie Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacjami rynku zorganizowanego, na którym notowane są papiery wartościowe Emitenta, w terminach tam określonych.

14.2. Emitent będzie publikował Raporty Okresowe Poręczyciela na Stronie Internetowej Emitenta w terminie do dnia (i) 31 maja danego roku kalendarzowego – w odniesieniu do rocznych sprawozdań finansowych oraz (ii) 30 września danego roku kalendarzowego – w odniesieniu do sprawozdań finansowych za I półrocze roku obrotowego.

14.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania każdego rocznego i półrocznego Raportu Okresowego Emitenta, oświadczenie o wystąpieniu lub niewystąpieniu w okresie danego (odpowiednio) roku

lub półrocza kalendarzowego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Przypadku Naruszenia („**Oświadczenie Zgodności**").

14.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej do Trigon pełniącego na podstawie zawartej z Emitentem umowy funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o Obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

15. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

15.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 4 do Warunków Emisji.

15.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

15.3. Przed podjęciem jakiegokolwiek działania lub wystąpieniem Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na podjęcie takiego działania lub akceptację wystąpienia Przypadku Naruszenia.

16. ZAWIADOMIENIA

16.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą sporządzone w formie elektronicznej oraz będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

16.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

16.3. Za dzień doręczenia zawiadomienia Emitentowi uznaje się:

16.3.1. w przypadku faktycznego odbioru zawiadomienia przez Emitenta — dzień jego odbioru;

16.3.2. w przypadku odmowy odbioru zawiadomienia przekazywanego osobiście— dzień odmowy odbioru;

16.3.3. w przypadku przesyłki listowej poleconej niepodjętej, ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji;

16.3.4. w przypadku przesyłki kurierskiej, jeżeli nie doszło do faktycznego odbioru — ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.

17. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

17.1. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazania podmiotu pełniącego (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach,

a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

17.2. 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.

18. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

19.1. Załączniki do Warunków Emisji stanowią:

19.1.1. Załącznik nr 1 – Umowa Administrowania Zabezpieczeniami;

19.1.2. Załącznik nr 2 – Skrót wyceny Nieruchomości;

19.1.3. Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Udziałów;

19.1.4. Załącznik nr 4 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.2. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy KDPW.

19.3. W sprawach związanych z Obligacjami Firmy Inwestycyjne działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

19.4. W sprawach związanych z Obligacjami, Firmy Inwestycyjne oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta, Poręczyciela, SPV 23 lub SPV 34.

Kraków, dnia 28 września 2026 r.

W imieniu **Cavatina Holding S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.09.28 16:05:35 +02'00'

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII PN2026A

EMITOWANYCH PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.

Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 R.

-

Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta pomiędzy:

Cavatina Holding S.A.

jako Emitentem

a

Gessel Trust Services sp. z o.o.

jako Administratorem

GESSEL, KOZIOROWSKI
Kancelaria Radców Prawnych
i Adwokatów sp. p.
Sienna 39
00-121 Warszawa
+ 48 22 318 69 01
mail@gessel.pl
www.gessel.pl

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („**Umowa**") została zawarta w dniu 28 września 2026 r. pomiędzy:

Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167, posiadającą NIP: 6793154645 i REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN – wpłaconym w całości („**Emitent**"), reprezentowaną przez Rafała Malarza – Prezesa Zarządu

a

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**"), reprezentowaną przez Krzysztofa Marczuka – Członka Zarządu,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**", a każda z nich indywidualnie „**Stroną**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. w dniu 28 września 2026 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1/09/2026 („**Uchwała ws. Programu**"), na podstawie której w Spółce ustanowiony został III Bezprospektowy Program Emisji Obligacji („**Program**"), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, nie później niż do upływu 12 (dwanaście) miesięcy od dnia podjęcia przez Zarząd Emitenta Uchwały ws. Programu, obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż: (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych) („**Obligacje**");

B. zgodnie z Uchwałą ws. Programu wierzytelności pieniężne z tytułu wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu zostaną łącznie zabezpieczone Hipoteką, Poręczeniem, Zastawem Zwykłym i Zastawem Rejestrowym;

C. intencją Stron jest powierzenie Administratorowi pełnienia: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcji administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1 Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażeń w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażeń w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

1.1.1 „**Dokumenty Zabezpieczeń**" oznacza łącznie Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki, Umowę Zastawu Zwykłego, Umowę Zastawu Rejestrowego i Umowę Poręczenia;

1.1.2 „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;

1.1.3 „**Grupa Emitenta**" oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.4 „**Hipoteka**" oznacza ustanawianą przez SPV 23 na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) hipotekę umowną (w rozumieniu art. 65 ust. 1 Ustawy o Hipotece) na Nieruchomości na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), która będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia;

1.1.5 „**Instrukcja Obligatariusza**" oznacza sporządzoną przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 instrukcję dochodzenia przez Administratora zaspokojenia roszczeń Obligatariusza z tytułu Obligacji z przedmiotów Zabezpieczeń, do której to instrukcji powinny zostać załączone (pod rygorem braku jej uznania przez Administratora):

a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,

b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji;

1.1.6 „**Istniejące Zadłużenie SPV 34**" oznacza łącznie wszelkie zobowiązania pieniężne SPV 34 z tytułu udzielonych SPV 34 pożyczek i wyemitowanych przez SPV 34 obligacji, które na dzień zawarcia Umowy zostały zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości i zastawem rejestrowym na Udziałach;

1.1.7 „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;

1.1.8 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.9 „**Koszty**" ma znaczenie nadane w pkt. 8.7;

1.1.10 „**Lokale**" oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);

1.1.11 „**Nieruchomość**" oznacza nieruchomość obejmującą działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położoną w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV 23;

1.1.12 „**Nowy Administrator**" ma znaczenie nadane w pkt. 10.4;

1.1.13 „**Obligacje**" łącznie wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu;

1.1.14 „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której rachunku papierów wartościowych (w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie) jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na rachunku zbiorczym (w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie);

1.1.15 „**Okres Zabezpieczenia**" oznacza okres od dnia podpisania pierwszego z Dokumentów Zabezpieczeń do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych;

1.1.16 „**Osoby Zwolnione**" ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;

1.1.17 „**Oświadczenia Egzekucyjne**" oznacza łącznie Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji i Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji;

1.1.18 „**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**" oznacza oświadczenie woli o ustanowieniu Hipoteki składane przez SPV 23 jako wyłącznego użytkownika wieczystego Nieruchomości („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**");

1.1.19 „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**" oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

1.1.20 „**Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji**" oznacza oświadczenie SPV 23 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do Zobowiązania z Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

1.1.21 „**Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji**" oznacza oświadczenie SPV 34 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Udziałów co do Zobowiązania z Obligacji z tytułu Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

1.1.22 „**Poręczenie**" oznacza udzielane przez Poręczyciela na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za Zobowiązanie z Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej niż 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), na okres do dnia całkowitego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2040 r.;

1.1.23 „**Poręczyciel**" oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000528885;

1.1.24 „**Postępowanie**" ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;

1.1.25 „**Program**" ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

1.1.26 „**Przedsięwzięcie Budowlane**" oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez SPV 23 pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*", w ramach którego SPV 23 zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym;

1.1.27 „**Rachunek Właściwy**" oznacza prowadzony dla SPV 23 mieszkaniowy rachunek powierniczy lub inny właściwy rachunek bankowy, na który nabywca Lokalu zobowiązany będzie dokonać wpłaty ceny nabycia Lokalu zgodnie z zawartą z SPV 23 umową zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę;

1.1.28 „**Rejestr Zastawów**" oznacza rejestr zastawów, o którym mowa w art. 2 ust. 1 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

1.1.29 „**Skorygowana Wartość Obligacji**" oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta;

1.1.30 „**SPV**" oznacza łącznie SPV 23 i SPV 34;

1.1.31 „**SPV 23**" oznacza Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000885270;

1.1.32 „**SPV 34**" oznacza Cavatina SPV 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0001066105;

1.1.33 „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://cavatina.pl/ lub innym, który go zastąpi;

1.1.34 „**Udziały**" oznacza 500 (pięćset) udziałów w kapitale zakładowym SPV 23 o łącznej wartości nominalnej 25.000 PLN (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV 23 i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV 23;

1.1.35 „**Umowa Poręczenia**" oznacza zawieraną pomiędzy Poręczycielem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą udzielenia Poręczenia przez Poręczyciela;

1.1.36 „**Umowa Zastawu Rejestrowego**" oznacza zawieraną pomiędzy Emitentem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą ustanowienia Zastawu Rejestrowego;

1.1.37 „**Umowa Zastawu Zwykłego**" oznacza zawieraną pomiędzy Emitentem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą ustanowienia Zastawu Zwykłego;

1.1.38 „**Ustawa o Hipotece**" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;

1.1.39 „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.40 „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.41 „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.42 „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**" oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;

1.1.43 „**Warunki Emisji**" oznacza warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach, które zostaną przyjęte przez Zarząd Emitenta na podstawie uchwały stanowiącej podstawę emisji danej serii Obligacji;

1.1.44 „**Wierzytelności Zabezpieczone**" oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora lub Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 0;

1.1.45 „**Wnioski Rejestrowe**" oznacza łącznie wnioski, o których mowa w pkt. 3.3.4, 3.3.5, 3.3.8 i 3.3.9;

1.1.46 „**Wskaźnik LTV**" oznacza ustalany zgodnie z Warunkami Emisji wskaźnik zabezpieczenia hipotecznego Obligacji;

1.1.47 „**Zabezpieczenia**" oznacza łącznie Hipotekę, Zastawy i Poręczenie;

1.1.48 „**Zastaw Rejestrowy**" oznacza ustanawiany przez SPV 34 na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) zastaw rejestrowy (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do maksymalnej sumy zabezpieczenia w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), który będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia;

1.1.49 „**Zastaw Zwykły**" oznacza ustanawiany przez SPV 34 na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) zastaw zwykły (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do maksymalnej sumy zabezpieczenia w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych), który będzie docelowo korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia;

1.1.50 „**Zastawy**" oznacza łącznie Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;

1.1.51 „**Żądanie Wstrzymania Zgód**" oznacza sporządzone przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 oświadczenie o żądaniu wstrzymania wydawania przez Administratora bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności Lokali na ich nabywców, do którego to oświadczenia powinny zostać załączone (pod rygorem braku jego uznania przez Administratora):

a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Żądanie Wstrzymania Zgód w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,

b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

1.2 Odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji.

1.3 Odniesienia do „osoby" lub „podmiotu" obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiejkolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakikolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiejkolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby" lub „podmiotu" obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu.

1.4 Odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Umowy.

1.5 Nagłówki użyte są w Umowie jedynie dla wygody i należy je pominąć przy interpretacji Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu

do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie go: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

2.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia Egzekucyjne, niestanowiące zabezpieczenia Obligacji, natomiast będące instrumentem usprawniającym dochodzenie przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.

2.3 Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonych w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy, przy czym Administrator jest uprawniony do wstrzymania się podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń do czasu otrzymania od Obligatariusza Instrukcji Obligatariusza.

3. OBOWIĄZKI EMITENTA

3.1 Emitent zobowiązuje się doręczyć Administratorowi uchwałę Zarządu Emitenta stanowiącą podstawę emisji danej serii Obligacji oraz Warunki Emisji w dniu podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały stanowiącej podstawę emisji danej serii Obligacji.

3.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do Administratora lub zabezpieczeń Obligacji będą w pełni zgodne z Uchwałą ws. Programu i Umową, w szczególności:

3.2.1 nie będą przewidywać zabezpieczeń Obligacji innych niż Zabezpieczenia;

3.2.2 nie będą przewidywać obowiązków Administratora innych niż wprost określone w Umowie.

3.3 W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Poręczyciel i SPV podejmą wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego ustanowienia Zabezpieczeń oraz złożenia Oświadczeń Egzekucyjnych w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Warunków Emisji, w szczególności:

3.3.1 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub SPV wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umów spółek SPV do ważnego i skutecznego (i) ustanowienia Hipoteki – przed złożeniem przez SPV 23 Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki oraz (ii) ustanowienia Zastawów – przed zawarciem przez SPV 34 i Administratora Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego;

3.3.2 zapewnić złożenie przez SPV 23 na rzecz Administratora Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji;

3.3.3 zapewnić złożenie przez SPV 23 na rzecz Administratora Oświadczenia SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji w dniu złożenia przez SPV 23 Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki oraz zapewnić doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia;

3.3.4 zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki do księgi

wieczystej Nieruchomości oraz doręczyć Administratorowi kopię lub skan takiego wniosku wraz z potwierdzeniem jego złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu wieczystoksięgowego w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych ww. wniosku, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130^{2} § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;

3.3.5 zapewnić wygaśnięcie hipotek ustanowionych na Nieruchomości na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34 oraz hipoteki ustanowionej na Nieruchomości na zabezpieczenie umowy pożyczki zawartej pomiędzy SPV 34 (jako pożyczkodawcą) a SPV 23 (jako pożyczkobiorcą) w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji oraz zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonych, kompletnych i należycie opłaconych wniosków o wykreślenie ww. hipotek z księgi wieczystej Nieruchomości oraz doręczyć Administratorowi kopie lub skany takich wniosków wraz z potwierdzeniem ich złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu wieczystoksięgowego w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych ww. wniosku, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130^{2} § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;

3.3.6 zapewnić zawarcie przez SPV 34 z Administratorem Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji;

3.3.7 zapewnić złożenie przez SPV 34 na rzecz Administratora Oświadczenia SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji w dniu zawarcia pomiędzy Emitentem a Administratorem Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego oraz doręczyć Administratorowi wypis Oświadczenia SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia;

3.3.8 zapewnić złożenie we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego w Rejestrze Zastawów oraz doręczyć Administratorowi kopię lub skan takiego wniosku wraz z potwierdzeniem jego złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu rejestrowego w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd rejestrowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie rejestrowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130^{2} § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;

3.3.9 zapewnić wygaśnięcie zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34 w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji oraz zapewnić złożenie we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowo sporządzonych, kompletnych i należycie opłaconych wniosków o wykreślenie

z Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34 oraz doręczyć Administratorowi kopie lub skany takich wniosków wraz z potwierdzeniem ich złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu rejestrowego w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd rejestrowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie rejestrowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130^{2} § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;

3.3.10 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub Poręczyciela wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki Poręczyciela do ważnego i skutecznego udzielenia Poręczenia, przed zawarciem pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Umowy Poręczenia;

3.3.11 zapewnić zawarcie przez Poręczyciela z Administratorem Umowy Poręczenia w terminie określonym w Warunkach Emisji pierwszej serii Obligacji;

3.3.12 zapewnić złożenie przez Poręczyciela na rzecz Administratora Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w dniu zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Umowy Poręczenia oraz zapewnić doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia.

3.4 Emitent zobowiązany jest zapewnić, że żaden z Wniosków Rejestrowych nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę, jak również, że wnioskodawca podejmie wszelkie czynności prawne i faktyczne pozostające w kompetencji wnioskodawcy w celu doprowadzenia do jak najszybszego rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub rejestrowy oraz powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogłyby doprowadzić do wstrzymania lub istotnego opóźnienia rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub rejestrowy.

3.5 Emitent zobowiązany jest zapewnić doręczenie Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej:

3.5.1 skanu postanowienia sądu wieczystoksięgowego o wpisie Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.5.2 skanów postanowień sądu wieczystoksięgowego o wykreśleniu z księgi wieczystej Nieruchomości hipotek ustanowionych na Nieruchomości na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia SPV 34 oraz hipoteki ustanowionej na Nieruchomości na zabezpieczenie umowy pożyczki zawartej pomiędzy SPV 34 (jako pożyczkodawcą) a SPV 23 (jako pożyczkobiorcą), w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.5.3 skanu postanowienia sądu rejestrowego o wpisie Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.5.4 skanów postanowień sądu rejestrowego o wykreśleniu z Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie Istniejącego Zadłużenia

SPV 34, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę.

3.6 Emitent zobowiązany jest do podejmowania lub zapewnienia podejmowania odpowiednio przez Poręczyciela i SPV poniższych działań:

3.6.1 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego Nieruchomości lub Udziałów, w tym umożliwienia Administratorowi wglądu do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym Nieruchomości lub Udziałów lub doręczenia Administratorowi poświadczonych kopii ww. dokumentów, o ile w racjonalnej ocenie Administratora zaistnieje potrzeba dokonania takich czynności;

3.6.2 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po jej powzięciu, informacji o:

a) wszelkich zdarzeniach dotyczących Nieruchomości lub Udziałów mogących mieć wpływ na ważność, skuteczność lub egzekwowalność odpowiednio Hipoteki lub Zastawów,

b) wszelkich zdarzeniach dotyczących istotnych aktywów Poręczyciela lub mających istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, w szczególności wszelkich działaniach podjętych lub planowanych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela,

c) wszelkich działaniach podjętych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przedmiotów Zabezpieczeń,

d) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych Administratorowi w wykonaniu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń;

3.6.3 podejmowania wszelkich prawem przewidzianych działań, aby Nieruchomości i Udziały znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz powstrzymania się od podejmowania działań, których celem lub skutkiem mogłoby być uniemożliwienie lub znaczne utrudnienie możliwości zaspokojenia się przez Obligatariuszy z Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem działań dozwolonych przez Warunki Emisji.

3.7 Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia, informacji o:

3.7.1 powstaniu nowych udziałów w kapitale zakładowym SPV;

3.7.2 otrzymaniu od Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji;

3.7.3 dokonaniu przez Emitenta zawiadomienia o wcześniejszym wykupie Obligacji na żądanie Emitenta;

3.7.4 podjęciu uchwały przez zgromadzenie obligatariuszy Obligacji wraz z przekazaniem Administratorowi skanu protokołu zgromadzenia obligatariuszy Obligacji lub informacji o opublikowaniu skanu protokołu zgromadzenia obligatariuszy Obligacji na Stronie Internetowej Emitenta.

3.8 Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie określonym w Warunkach Emisji, informacji o: (i) realizacji przez Emitenta zastrzeżonego w Ustawie o Obligacjach lub Warunkach Emisji obowiązku

informacyjnego, w szczególności publikacji przez Emitenta właściwych sprawozdań finansowych (raportów okresowych) lub innych dokumentów przewidzianych w Warunkach Emisji na Stronie Internetowej Emitenta, (ii) wystąpieniu okoliczności powodujących zgodnie z Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji natychmiastową wymagalność danej serii Obligacji lub uprawniających Obligatariuszy do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu danej serii Obligacji.

3.9 Emitent zobowiązuje się, że będzie współpracować i zapewni, że Poręczyciel i SPV będą współpracować z Administratorem w związku z wszelkimi zgłoszeniami, zgodami lub zezwoleniami, które muszą zostać dokonane lub uzyskane w związku z zaspokojeniem Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.

3.10 Emitent zobowiązuje się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora. Przekazanie przez Administratora ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta.

3.11 Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi lub osobom przez niego wskazanym wszelkich niezbędnych pełnomocnictw w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

4.1 Administrator jest uprawniony i zobowiązany do:

4.1.1 podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora czynności niezbędnych do ustanowienia Zabezpieczeń, w szczególności sporządzenia lub weryfikacji sporządzonych przez Emitenta projektów Dokumentów Zabezpieczeń oraz – pod warunkiem należytego wykonania przez Emitenta jego zobowiązań określonych odpowiednio w pkt. 3.1, 3.2, 3.3.1 i 3.3.10 – zawrzeć z SPV 34 Umowę Zastawu Zwykłego i Umowę Zastawu Rejestrowego oraz zawrzeć z Poręczycielem Umowę Poręczenia;

4.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w tym z wykorzystaniem Oświadczeń Egzekucyjnych;

4.1.3 reprezentowania interesów Obligatariusza wobec Emitenta, Poręczyciela i SPV w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń;

4.1.4 podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych lub prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariusza poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;

4.1.5 informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń;

4.1.6 dokonania podziału pomiędzy Obligatariuszy wszelkich kwot pieniężnych uzyskanych w wyniku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy właściwych części ww. kwot;

przy czym Administrator jest uprawniony do powstrzymania się z podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń do czasu otrzymania Instrukcji Obligatariusza, która powinna

zostać sporządzona przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczona Administratorowi zgodnie z pkt. 11.

4.2 W przypadku:

4.2.1 braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora określonego w pkt. 8.1 w całości lub w części;

4.2.2 braku przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów zgodnie z pkt. 8.7 w całości lub w części;

Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta. W celu umożliwienia Administratorowi podjęcia czynności określonych w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora lub przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora kwoty powiększać będą Wierzytelność Zabezpieczoną takiego Obligatariusza, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

4.3 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń lub z przepisów prawa.

4.4 Administrator ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń. Obowiązki Administratora wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty te wyraźnie stanowią inaczej. Zasady dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń zostaną określone w Dokumentach Zabezpieczeń w sposób zgodny z Warunkami Emisji.

4.5 Administrator powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.

4.6 Administrator nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według jego racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, Warunków Emisji lub Umowy bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator wskaże w formie dokumentowej rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

4.7 Administrator jest uprawniony do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń z pomocą zaangażowanych przez i na koszt (z zastrzeżeniem pkt. 8.7) Administratora osób trzecich, w szczególności GESSEL, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, za działania i zaniechania których Administrator ponosi odpowiedzialność jak za działania i zaniechania własne.

4.8 W związku z realizacją Przedsięwzięcia Budowlanego oraz ustanawianiem w jego ramach odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego w stosunku do Hipoteki, niniejszym zobowiązuje się do:

4.8.1 złożenia na rzecz SPV 23, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV 23 w tym przedmiocie, sporządzonego w formie pisemnej lub formie elektronicznej lub w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (według żądania SPV 23) oświadczenia o udzieleniu ogólnej promesy wyrażenia zgody

na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców po wpłacie pełnej ceny ich sprzedaży na Rachunek Właściwy, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy;

4.8.2 złożenia na rzecz SPV 23, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV 23 w tym przedmiocie, sporządzonego w formie pisemnej lub formie elektronicznej lub w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (według żądania SPV 23) oświadczenia o udzieleniu indywidualnej promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny jego sprzedaży na Rachunek Właściwy, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy;

4.8.3 złożenia na rzecz SPV 23, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV 23 w tym przedmiocie, do którego to żądania SPV 23 zobowiązany będzie dołączyć: (i) kopię zawartej z nabywcą Lokalu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na tego nabywcę oraz (ii) potwierdzenie wpłaty przez tego nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu na Rachunek Właściwy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o udzieleniu bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy;

przy czym wykonanie powyższych zobowiązań Administratora nie jest uzależnione od otrzymania przez Administratora jakichkolwiek dodatkowych instrukcji, zgód lub innych oświadczeń Obligatariuszy, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy w ostatnim dniu, na który zgodnie z Warunkami Emisji Wskaźnik LTV jest badany, Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), a Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji doręczą Administratorowi Żądanie Wstrzymania Zgód, Administrator odmówi wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

4.9 Żądanie Wstrzymania Zgód powinno zostać sporządzone przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczone Administratorowi zgodnie z pkt. 11.

4.10 Administrator będzie uprawniony i zobowiązany do wznowienia składania na rzecz SPV 23 dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, po przedstawieniu Administratorowi przez Emitenta dowodu dokonania przez Emitenta wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego wcześniejszego wykupu łączna wartość nominalna Obligacji ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na ostatni dzień, na który zgodnie z Warunkami Emisji Wskaźnik LTV jest badany, powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ

5.1 Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń będzie następować na zasadach określonych w przepisach prawa, Umowie, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim powiadomieniu Emitenta przez Administratora

o zamiarze dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń.

5.2 Administrator, podejmując decyzję o sposobie prowadzenia egzekucji z przedmiotów Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interes Emitenta, Poręczyciela i SPV, w zakresie w jakim ich realizacja nie zagraża interesom Obligatariuszy.

5.3 W przypadku uzyskania przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, Administrator dokona odpowiedniego rozliczenia uzyskanych kwot, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:

5.3.1 w pierwszej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w zakresie wynagrodzenia Administratora i Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 0, proporcjonalnie do kwot wynagrodzenia Administratora i Kosztów, jakie zostały zapłacone przez danego Obligatariusza;

5.3.2 w drugiej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w pozostałym zakresie, proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności Zabezpieczonej, jaką posiadał dany Obligatariusz;

5.3.3 w trzeciej kolejności – po całkowitym zaspokojeniu Wierzytelności Zabezpieczonych – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta, z zastrzeżeniem, że Administrator uprawniony jest do jednostronnego potrącenia wierzytelności Emitenta o zwrot ww. nadwyżki z wierzytelnością Administratora o zapłatę przez Emitenta wynagrodzenia Administratora zgodnie z pkt. 8.1 lub zwrot przez Emitenta Kosztów zgodnie z pkt. 8.7, które to potrącenie następuje na podstawie oświadczenia Administratora złożonego Emitentowi w formie pisemnej lub elektronicznej.

5.4 Wszelkie środki pieniężne uzyskane przez Administratora w wyniku zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń, które zgodnie z pkt. 5.3 powinny zostać przeznaczone na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, zostaną przekazane przez Administratora na rzecz Obligatariusza przelewem na rachunek bankowy Obligatariusza wskazany w Instrukcji Obligatariusza, w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia ich otrzymania przez Administratora lub od doręczenia Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później.

5.5 Jeżeli wystąpią przesłanki uprawniające Administratora do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, w szczególności w przypadku, gdy Obligatariusz nie złoży Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

6.1 Administrator powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy. Administrator nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową i przepisami prawa, jak również w przypadku, gdy powstrzymanie się od działania jest skutkiem braku otrzymania przez Administratora Instrukcji Obligatariusza lub okoliczności, o których mowa w pkt. 4.2.

6.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za:

6.2.1 adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi w związku z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń;

6.2.2 ważność lub skuteczność Zabezpieczeń lub Oświadczeń Egzekucyjnych, z zastrzeżeniem, że Administrator zobowiązany jest do weryfikacji Dokumentów Zabezpieczeń i Oświadczeń Egzekucyjnych w zakresie spełnienia stawianych przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego wymogów co do formy i treści (*essentialia negotii*) ww. dokumentów;

6.2.3 możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych, w szczególności ze względu na wartość Nieruchomości lub Udziałów lub wielkość majątku Poręczyciela niewystarczającą do pełnego lub częściowego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.

6.3 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta, Poręczyciela, SPV lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas z przyczyn, za które Administrator odpowiedzialności nie ponosi, Administrator nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie jego zobowiązań z tytułu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń.

6.4 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane winą umyślną lub rażącym niedbalstwem po jego stronie. Emitent i Obligatariusze nie będą uprawnieni do dochodzenia od Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakichkolwiek roszczeń z tytułu działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, o ile podstawą powstania takiego roszczenia nie było działanie Administratora lub jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub w wyniku rażącego niedbalstwa.

6.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, Poręczyciela lub SPV oraz jakichkolwiek osób działających w ich imieniu lub na ich zlecenie, które nie było zależne od Administratora lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta, Poręczyciela lub SPV w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń oświadczeń nieprawdziwych, niekompletnych lub wprowadzających w błąd bądź niezłożenia przez ww. podmioty oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

6.6 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku kwotą wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora, jeśli Administrator 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 korzysta dla tego celu.

6.7 Odpowiedzialność Administratora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub Dokumentów Zabezpieczenia ograniczona jest do 2-krotności otrzymanego przez Administratora wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy.

6.8 Odpowiedzialność Stron z tytułu lub w związku z Umową ograniczona jest do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*) i nie obejmuje utraconych korzyści (*lucrum cessans*) drugiej Strony.

7. KLAUZULA INDEMNITY

7.1 W przypadku, gdy Administrator, członkowie jego zarządu, prokurenci, pracownicy lub współpracownicy lub inne podmioty działające na zlecenie Administratora, w tym partnerzy (wspólnicy), pracownicy lub współpracownicy podmiotu działającego na zlecenie Administratora (łącznie „**Osoby Zwolnione**") zostaną włączone przez osobę trzecią w jakimkolwiek charakterze w proces, postępowanie, w tym postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne,

dochodzenie lub śledztwo oraz innego rodzaju postępowania związane jakimkolwiek powództwem lub roszczeniem, niezależnie od jego charakteru i jurysdykcji, z wyłączeniem postępowań pomiędzy Administratorem a Emitentem (łącznie „**Postępowanie**"), w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, wówczas Emitent zobowiązuje się:

7.1.1 zwolnić z odpowiedzialności, chronić oraz zabezpieczać Osoby Zwolnione w możliwie najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa przed jakimikolwiek szkodami, roszczeniami, odszkodowaniami, zobowiązaniami oraz koniecznymi i uzasadnionymi wydatkami (w tym kosztami obsługi prawnej oraz innymi kosztami i wydatkami poniesionymi w związku z dochodzeniem, przygotowaniem lub obroną przed wszelkimi takimi roszczeniami lub grożącymi lub będącymi w toku Postępowaniami) powstałymi w związku z jakąkolwiek kwestią w jakikolwiek sposób związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe – naprawić lub zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie uzasadnione oraz udokumentowane wydatki, odszkodowania, chyba że stosowny sąd stwierdzi w prawomocnym orzeczeniu, że takie szkody, roszczenia, odszkodowania, zobowiązania lub wydatki były wynikiem winy umyślnej danej Osoby Zwolnionej;

7.1.2 zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie wydatki (w tym koszty spraw sądowych i koszty zastępstwa procesowego) w miarę jak takie Osoby Zwolnione będą ponosić takie wydatki w związku z Postępowaniem, niezwłocznie po ich poniesieniu.

7.2 Żadna z Osób Zwolnionych innych niż Administrator nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta, Poręczyciela, SPV lub Obligatariuszy ani wobec żadnej innej osoby, w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji. Powyższe ograniczenia odpowiedzialności nie mają zastosowania w przypadku wyrządzenia szkody wskutek winy umyślnej po stronie Osoby Zwolnionej.

7.3 W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie wobec Osoby Zwolnionej roszczeń, pism lub zawiadomień będących konsekwencją okoliczności wskazanych powyżej, Osoba Zwolniona zobowiązuje się, a Administrator zobowiązuje się zapewnić realizację tego zobowiązania za Osobę Zwolnioną inną niż Administrator, w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa:

7.3.1 powiadomić o tym fakcie Emitenta niezwłocznie (nie później niż w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych, lecz w każdym przypadku w terminie umożliwiającym podjęcie środków prawnych w terminie określonym przez sąd, urząd lub inny organ prowadzący Postepowanie) po zgłoszeniu roszczenia wraz udostępnieniem pełnej treści właściwego pozwu, pisma lub zawiadomienia;

7.3.2 konsultować z Emitentem podejmowane działania i przyjętą strategię;

7.3.3 umożliwić Emitentowi, na jego żądanie, udział w postępowaniu, w tym w formie interwencji ubocznej oraz umożliwić przedstawianie pisemnego stanowiska w zakresie formułowanych zarzutów lub roszczeń;

7.3.4 bez uprzedniej, wyraźnej zgody Emitenta, nie zawierać ugody, nie zrzekać się roszczeń i zarzutów, ani nie uznawać powództwa.

7.4 Osoba Zwolniona będzie miała swobodę, bez odwoływania się do Emitenta i ze zwolnieniem z obowiązków określonych w pkt. 7.2, podejmowania działań w jakiejkolwiek sprawie, która mogłaby spowodować powstanie odpowiedzialności określonej w pkt. 7.1, jeżeli Emitent opóźnia się z zajęciem się sprawą, pod warunkiem, że Osoba Zwolniona powiadomiła Emitenta (w formie dokumentowej) o swoim zamiarze podejmowania działań w sprawie i wyznaczyła Emitentowi termin 5 (pięciu) Dni Roboczych (lub, w okolicznościach, w których ma zastosowanie określony przepisami prawa krótszy termin na podjęcie działania przez Osobę Zwolnioną –

krótszy termin, racjonalnie wymagany, aby umożliwić Osobie Zwolnionej podjęcie działań z zachowaniem tego terminu) na udzielenie odpowiedzi.

7.5 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, odnosi się w szczególności do obowiązku Emitenta do zwolnienia Osoby Zwolnionej z obowiązku wykonania zobowiązania oraz zapewnienia, że wierzyciel nie będzie żądał od Osoby Zwolnionej wykonania takiego zobowiązania (art. 392 Kodeksu Cywilnego).

7.6 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, wygasa po upływie 10 (dziesięciu) lat od Dnia Emisji, z zastrzeżeniem, że takie zobowiązanie do zwolnienia z odpowiedzialności pozostaje ważne w odniesieniu do wszelkich roszczeń lub powództw zgłoszonych lub Postępowań wszczętych przed upływem ww. okresu.

8. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

8.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora:

8.1.1 za sporządzenie lub weryfikację sporządzonych przez Emitenta projektów Dokumentów Zabezpieczeń -

8.1.2 za dokonywanie na podstawie Umowy wszelkich czynności związanych z (i) wykonywaniem zobowiązania Administratora, o którym mowa w pkt. 4.8, (ii) zachowaniem praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji, (iii) dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, (iv) zaspokajaniem Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym rozliczaniem kwot uzyskanych w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń –

8.2 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.1, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora najwcześniej w dniu emisji pierwszej serii Obligacji.

8.3 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora, do której to faktury VAT Administrator dołączy wykaz czasu pracy stanowiący podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia wskazanego w ww. fakturze VAT.

8.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa pkt. 8.1.1 i 8.1.2, nie obejmują podatku VAT, który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

8.5 Faktury VAT, o których mowa w niniejszym pkt. 8, będą wystawiane przez Administratora za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur. Załączniki do faktur VAT, o których mowa w pkt. 8.3, będą przesyłane przez Administratora drogą elektroniczną na następujących adres e-mail Emitenta: faktury.elektroniczne@cavatina.pl.

8.6 Wynagrodzenie uznaje się za zapłacone z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Administratora w fakturze VAT całością wynagrodzenia objętego daną fakturą VAT.

8.7 Niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora, w przypadku konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek uzasadnionych kosztów lub opłat związanych z realizacją Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, w tym dochodzeniem roszczeń na podstawie ww. dokumentów, w szczególności opłat sądowych, opłat urzędowych, kosztów komorniczych, opłat skarbowych, podatków i innego rodzaju świadczeń publicznoprawnych, taks notarialnych, kosztów pozyskania dokumentów urzędowych lub prywatnych oraz kosztów uzyskania opinii eksperckich, w tym opinii prawnych („**Koszty**") zostaną one pokryte przez Emitenta. Administrator, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta

przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów.

8.8 W przypadku, gdy Administrator nie zażąda uprzedniego przekazania przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów, zwrot takich Kosztów powinien nastąpić według uznania Administratora: (i) w drodze powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT, o której mowa w pkt. 8.3, o Koszty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, (ii) w drodze refakturowania danych Kosztów na Emitenta, (iii) w inny sposób uzgodniony odrębnie pomiędzy Administratorem a Emitentem.

8.9 Celem zabezpieczenia wykonywania przez Administratora czynności, o których mowa w pkt. 8.1.2, Emitent wpłaci, w terminie 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia emisji pierwszej serii Obligacji, kwotę 20.000 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych) na rachunek bankowy Administratora odrębnie przez niego wskazany („**Depozyt**"). Administrator może wykorzystać Depozyt tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora na podstawie Umowy i Dokumentów Zabezpieczeń, jak również na pokrycie wymagalnego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy. Depozyt (pomniejszony o wypłaty dokonane przez Administratora zgodnie z niniejszym pkt. 8.9) zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia Wierzytelności Zabezpieczonych.

9. OŚWIADCZENIA STRON

9.1 Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:

9.1.1 posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia i wykonania Umowy oraz przystępuje do Umowy we własnym imieniu i na własny rachunek;

9.1.2 osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane, a wszelkie dane ujawnione w odpisie z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla danej Strony aktualnym na dzień zawarcia Umowy, są prawdziwe i aktualne;

9.1.3 zawarcie i wykonywanie przez nią Umowy nie wymaga uzyskania innych niż przekazane drugiej Stronie przed zawarciem Umowy lub wskazanych wprost w Umowie: (i) zgody, (ii) zatwierdzenia, (iii) braku sprzeciwu, (iv) zrzeczenia się prawa ze strony organu korporacyjnego danej Strony lub jakiejkolwiek osoby trzeciej lub podjęcia przez organ korporacyjny danej Strony lub osobę trzecią jakichkolwiek innych czynności prawnych lub faktycznych;

9.1.4 po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność lub skuteczność Umowy;

9.1.5 zawarcie i wykonanie Umowy przez daną Stronę:

a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,

b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,

c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę,

d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli danej Strony,

e) 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 Umowy przez daną Stronę;

9.1.6 na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność lub skuteczność Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.

9.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

9.2.1 Emitent, SPV ani Poręczyciel nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;

9.2.2 Emitent, SPV oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;

9.2.3 Emitent, SPV oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru zastawów skarbowych jako właściciel przedmiotów zastawów skarbowych.

10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

10.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do upływu Okresu Zabezpieczenia.

10.2 Administrator jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy.

10.3 Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą zgromadzeń obligatariuszy Obligacji (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora zabezpieczeń.

10.4 W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt. 10.2 i 10.3, oraz w sytuacji, gdy Administrator nie będzie mógł dalej pełnić funkcji przewidzianej Umową, Emitent zobowiązany będzie do zlecenia pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń Obligacji innemu, wybranemu przez Emitenta za zgodą zgromadzeń obligatariuszy Obligacji podmiotowi („**Nowy Administrator**"). Do czasu wyboru Nowego Administratora, Administrator powinien podejmować – z zastrzeżeniem postanowień Umowy – wszystkie konieczne i niezbędne czynności mając na celu interes Obligatariuszy. W celu powołania Nowego Administratora Emitent zobowiązuje się do:

10.4.1 zwołania zgromadzeń obligatariuszy Obligacji, których porządek obrad obejmować będzie wyrażenie zgody na zmianę podmiotu pełniącego (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

10.4.2 zawarcia z Nowym Administratorem umowy, na podstawie której ustanowi go nowym administratorem Zabezpieczeń;

10.4.3 spowodowania, że Nowy Administrator zawrze z Administratorem umowę, na podstawie której prawa i obowiązki Administratora z tytułu Dokumentów Zabezpieczeń zostaną przeniesione na Nowego Administratora, przy czym Administrator zobowiązuje się do zawarcia takiej umowy z Nowym Administratorem;

10.4.4 złożenia lub spowodowania, że odpowiednio SPV i Poręczyciel złożą na rzecz Nowego Administratora Oświadczenia Egzekucyjne.

11. ZAWIADOMIENIA

11.1 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Emitenta lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.

11.2 Wszelkie oświadczenia woli lub wiedzy lub inna korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową („**Korespondencja**") będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:

11.2.1 dla Administratora:

Gessel Trust Services sp. z o.o.

Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa

Email: gts@gessel.pl

11.2.2 dla Emitenta:

Cavatina Holding S.A.

Adres: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków

Email: rafal.malarz@cavatina.pl; daniel.draga@cavatina.pl; szymon.bedkowski@cavatina.pl; karol.stefanski@cavatina.pl

11.3 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 11.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę w formie dokumentowej, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

11.4 Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 11.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 11.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 11.3.

11.5 Za dzień otrzymania przez daną Stronę Korespondencji będzie uważany:

11.5.1 w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);

11.5.2 w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;

11.5.3 w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej - dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.

11.6 Korespondencja będzie uznawana za prawidłowo doręczoną również w przypadku odmowy jej przyjęcia przez adresata.

11.7 Administrator wskazuje dane teleadresowe określone w pkt. 11.2.1 jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem przez Obligatariuszy.

12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

12.1 Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści Umowy, ani na takowych nie polegają.

12.2 Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.

12.3 Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

12.4 Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.

12.5 Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.

12.6 Umowa została sporządzona w formie elektronicznej. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

PODPISY:

W imieniu i na rzecz Emitenta:

Rafał Paweł Malarz
Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.09.28 15:54:23 +02'00'

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.09.28 16:07:07 +02'00'

Szymon Będkowski
Elektronicznie podpisany przez Szymon Będkowski
Data: 2026.09.28 16:33:29 +02'00'

W imieniu i na rzecz Administratora:

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór Instrukcji Obligatariusza

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**")

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**")

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**")

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 28 września 2026 r. („**Umowa**"), [*jako Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] obligacji Emitenta serii [●] („**Obligacje**"), w związku z powstaniem w dniu [●] r. stanu wymagalności przysługujących Obligatariuszowi wobec Emitenta Wierzytelności Zabezpieczonych, niniejszym wnoszę o podjęcie przez Administratora czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.

Wskazuję, że w przypadku pozyskania przez Administratora środków pieniężnych pozwalających na zaspokojenie przysługujących Obligatariuszowi Wierzytelności Zabezpieczonych zgodnie z Umową, środki takie powinny zostać przekazane na rachunek bankowy Obligatariusza o numerze [●] prowadzony przez [●].

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [*należy / nie należy*] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Instrukcję Obligatariusza w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o udzieleniu ogólnej promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców

OŚWIADCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO O UDZIELENIU OGÓLNEJ PROMESY WYRAŻENIA ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI I PRZENIESIENIE ICH WŁASNOŚCI NA NABYWCÓW

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**"), w związku z ustanowieniem przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000885270 („**Dłużnik Hipoteczny**") na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167 („**Emitent**") w ramach ustanowionego na podstawie uchwały nr 1/09/2026 r. Zarządu Emitenta z dnia 28 września 2026 r. III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji („**Obligacje**"), w szczególności wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr [●] z dnia [●] r. [●] zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii [●] o wartości nominalnej [●] każda, hipoteki umownej (w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na nieruchomości obejmującej zabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4 („**Nieruchomość**") do sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych) („**Hipoteka**"), **niniejszym oświadcza, że** w związku z realizacją przez Emitenta na Nieruchomości przedsięwzięcia budowlanego, w ramach którego Emitent zamierza wybudować na Nieruchomości budynek, w ramach którego wyodrębnione zostaną lokale mieszkalne lub usługowe („**Lokale**"), **Wierzyciel Hipoteczny, pod warunkiem zapłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia danego Lokalu** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) wynikającej z umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności danego Lokalu i jego sprzedaży, na rachunek bankowy wskazany w tej umowie, **zobowiązuje się udzielić nieodwołalnej i bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) **bez obciążania tego Lokalu i praw związanych z jego własnością Hipoteką**.

Niniejsze oświadczenie stanowi oświadczenie Wierzyciela Hipotecznego, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o udzieleniu indywidualnej promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę

OŚWIADCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO O UDZIELENIU PROMESY WYRAŻENIA ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**"), w związku z ustanowieniem przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000885270 („**Dłużnik Hipoteczny**") na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167 („**Emitent**") w ramach ustanowionego na podstawie uchwały nr 1/09/2026 r. Zarządu Emitenta z dnia 28 września 2026 r. III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji („**Obligacje**"), w szczególności wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr [●] z dnia [●] r. [●] zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii [●] o wartości nominalnej [●] każda, hipoteki umownej (w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na nieruchomości obejmującej zabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4 („**Nieruchomość**") do sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych) („**Hipoteka**"), **niniejszym oświadcza, że** w związku z realizacją przez Emitenta na Nieruchomości przedsięwzięcia budowlanego, w ramach którego Emitent zamierza dokonać wyodrębnienia lokalu [*mieszkalnego / usługowego*] oznaczonego roboczo numerem [●], znajdującego się na [●] kondygnacji budynku położonego przy ul. [●] w Warszawie (działka nr [●] z obrębu ewidencyjnego 6-01-09) („**Lokal**"), **Wierzyciel Hipoteczny, pod warunkiem zapłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) wynikającej z umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, na rachunek bankowy wskazany w tej umowie, **zobowiązuje się udzielić nieodwołalnej i bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) **bez obciążania Lokalu i praw związanych z jego własnością Hipoteką**.

Niniejsze oświadczenie stanowi oświadczenie Wierzyciela Hipotecznego, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę

OŚWIADCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO O WYRAŻENIU ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**"), w związku z ustanowieniem przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000885270 („**Dłużnik Hipoteczny**") na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167 („**Emitent**") w ramach ustanowionego na podstawie uchwały nr 1/09/2026 r. Zarządu Emitenta z dnia 28 września 2026 r. III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji („**Obligacje**"), w szczególności wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr [●] z dnia [●] r. [●] zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii [●] o wartości nominalnej [●] każda („**Obligacje Serii [●]**"), hipoteki umownej (w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na nieruchomości obejmującej zabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396603/4 („**Nieruchomość**") do sumy hipotecznej w wysokości 210.000.000 PLN (dwieście dziesięć milionów złotych) („**Hipoteka**"), **niniejszym oświadcza, że Wierzyciel Hipoteczny wyraża nieodwołalną i bezwarunkową zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności** lokalu [*mieszkalnego / usługowego*] oznaczonego roboczo numerem [●], znajdującego się na [●] kondygnacji budynku położonego przy ul. [●] w Warszawie (działka nr [●] z obrębu ewidencyjnego 6-01-09) („**Lokal**") **i przeniesienie jego własności** wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności Nieruchomości i w częściach wspólnych powstałego budynku i innych urządzeń posadowionych na tej Nieruchomości, z uwzględnieniem praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, **bez obciążenia Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Hipoteką.**

Jednocześnie Wierzyciel Hipoteczny, działając na podstawie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, niniejszym oświadcza, że wskutek złożenia przez Wierzyciela Hipotecznego niniejszego oświadczenia: (i) warunki emisji Obligacji Serii [●] z dnia [●] r. uległy – na podstawie pkt. [●] ww. warunków emisji – zmianie w zakresie warunków zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji Serii [●] poprzez zmianę Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki wskutek bezobciążeniowego ustanowienia własności Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę.

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór Żądania Wstrzymania Zgód

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**")

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**")

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**")

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 28 września 2026 r. („**Umowa**") oraz warunkami emisji wyemitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii [●] („**Obligacje**") z dnia [●] r., [*jako Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] Obligacji, zważywszy, że w ostatnim poprzedzającym dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia dniu badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV osiągnął poziom wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), niniejszym wnoszę o wstrzymanie wydawania przez Administratora dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [*należy / nie należy*] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Żądanie Wstrzymania Zgód w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII PN2026A

EMITOWANYCH PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.

Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 R.

-

Skrót wyceny Nieruchomości

AXI IMMO

Operat szacunkowy



Grunt inwestycyjny

ul. Chmielna 75, obręb 6-01-09, Wola, Warszawa

Data wyceny: 25 marca 2026 r.

Przygotowany dla Cavatina SPV 34 sp. z o.o.

AXI IMMO

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  *Źródło: maps.google.com*
	ul. Chmielna 75, obręb 6-01-09, dzielnica Wola, Warszawa, woj. mazowieckie, Polska.
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste stanowiąca niezabudowane działki ewidencyjne nr 46/8, 46/9 i 46/10, obręb 6-01-09, o łącznej powierzchni 1,0533 ha.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00396603/4.
Przeznaczenie	Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/06 z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.) w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca działki ewidencyjne nr 46/8, 46/9 i 46/10, obręb 6-01-09, położona jest na obszarze oznaczonym symbolem „C.>30". Dnia 22 stycznia 2026 została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i wielokondygnacyjnym garażem podziemnym.
Pozwolenie na budowę	W dniu 2 lipca 2019 roku, dla przedmiotowej nieruchomości została wydana Decyzja nr 77/N/2019 o pozwoleniu na budowę zespołu pawilonów handlowo-usługowych, w tym usług kultury, parkingu na gruncie wraz z zagospodarowaniem terenu (decyzja wydana dla firmy NEH Spółka z o.o. Nowa Epoka Handlu sp. k.). Na podstawie uzyskanych dokumentów i informacji nie jesteśmy w stanie jednoznacznie stwierdzić, czy w/w decyzja nie utraciła ważności. Z informacji uzyskanych od Klienta wynika natomiast, że nawet w przypadku obowiązywania w/w decyzji o pozwoleniu na budowę, Klient będzie dążył do jej wygaszenia. W związku z powyższym wycena została wykonana przy założeniu nieważności w/w pozwolenia na budowę.

	Zgodnie z uzyskanymi informacjami rozumiemy, że inwestor CAVATINA SPV23 sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z pomieszczeniami do wyłącznego użytku mieszkańców oraz z częścią usługową w parterze i wielokondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną w zakresie budowy zewnętrznych instalacji: elektrycznej, oświetlenia terenu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
Zakres i cel wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
Rodzaj określanej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data wyceny	12 marca 2026 r.
Data sporządzenia operatu	25 marca 2026 r.
Wartość rynkowa	**167.429.000 PLN** *Zgodnie ze średnim kursem od początku roku do dnia wyceny ogłoszonego przez NBP (PLN/EUR = 4,2245) wynosi:* **39.633.000 EUR**
Autorzy operatu szacunkowego	Joanna Katarzyna Walczyńska Elektronicznie podpisany przez Joanna Katarzyna Walczyńska Data: 2026.03.25 16:36:45 +01'00' **Joanna Walczyńska** **Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 5118)** **Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania** AXI IMMO Dokument podpisany przez Adrian Borawski Data: 2026.03.25 15:13:44 CET **Adrian Borawski** **Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 7923)**

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII PN2026A
EMITOWANYCH PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 R.

-

Skrót wyceny Udziałów

WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

UDZIAŁY SPÓŁKI

CAVATINA SPV 23 Sp. z o.o.

POD EMISJĘ OBLIGACJI

według stanu na dzień 18.09.2026 r.

Opracowane przez MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o.
Warszawa, 23.09.2026 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie 3
2. Oświadczenia Doradcy 4
3. Podsumowanie wyników wyceny 5
4. Informacje dotyczące przedmiotu wyceny 6
5. Zastosowana metodologia wyceny 7
   5.1. Metoda Wartości skorygowanych aktywów netto 7
6. Wycena wartości udziałów 9
   6.1. Wycena wartości udziałów Spółki 9
      6.1.1. Założenia ogólne 9
      6.1.2. Zestawienie aktywów i zobowiązań Spółki 10
      6.1.3. Korekty dokonane przez Doradcę 12
      6.1.4. Wycena wartości udziału 14
7. Spis tabel 15

Dane kontaktowe 16

1. WPROWADZENIE

Niniejszy dokument został przygotowany przez MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. (dalej MGW CCG lub Doradca).

Celem zlecenia jest wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji 500 udziałów w Cavatina SPV 23 sp. z o., będącego zabezpieczeniem w formie zastawu rejestrowego dla planowanej emisji obligacji.

Raport został wykonany według stanu na dzień 18.09.2026 r. (dalej Dzień Wyceny), z uwzględnieniem informacji i danych ujawnionych do Dnia Wyceny.

Doradca sporządził wycenę na podstawie dokumentów i informacji przekazanych. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą przekazujących. MGW CCG nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność.

Żadna z osób zaangażowanych w sporządzenie niniejszego Raportu nie jest w jakikolwiek sposób powiązana ze Zleceniodawcą w związku z tym mają one pełną zdolność świadczenia niezależnych usług doradczych.

Zastosowane przez MGW CCG procedury wyceny nie oznaczają, że w ramach niniejszego projektu przeprowadzone zostało badanie sprawozdania finansowego Spółki lub jego przegląd ani w rozumieniu „Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznych", ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia wykonywana jest stosownie do art. 30 ust. 1 ustawy z Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity – Dz.U. 2015 poz. 238.). Zgodnie z tym przepisem w przypadku ustanowienia zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji emitent jest obowiązany poddać przedmiot zastawu lub hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

MGW CCG nie ponosi odpowiedzialności za efekty wykorzystania raportu (w części lub całości) przez osoby niebędące jego adresatem.

MGW CCG nie ponosi odpowiedzialności za skutki jakichkolwiek decyzji podjętych w oparciu o informacje zawarte w niniejszym dokumencie.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

2. OŚWIADCZENIA DORADCY

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o możliwości oszacowania wartości godziwej, przedmiotu zabezpieczenia obligacji tj. udziałów spółki Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.

Niniejszym oświadczam, iż MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o., podmiot dokonujący oszacowania wartości godziwej spółki, posiadał możliwości oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji. .

MGW CCG, wykorzystując posiadane zasoby operacyjne, techniczne i prawne oszacował wartość udziałów Spółki przy zachowaniu ostrożności.

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o niezależności

MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o., jako podmiot dokonujący oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji , jest podmiotem niezależnym.

Oświadczamy w szczególności, że brak jest bezpośrednich powiązań osobowych lub kapitałowych pomiędzy MGW CCG a:

- podmiotem dla którego przeprowadzamy wycenę,
- podmiotem wycenianym,
- podmiotami pozostającymi z ww. podmiotami w bliskich powiązaniach.

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o posiadaniu odpowiedniego doświadczenia i kwalifikacji zapewniającej rzetelność wyceny

Niniejszym oświadczam, iż MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. posiada doświadczenie i kwalifikacje niezbędne, ażeby z dołożeniem najwyższej staranności wymaganej od profesjonalisty wykonać oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji.

2. OŚWIADCZENIA DORADCY

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o możliwości oszacowania wartości godziwej, przedmiotu zabezpieczenia obligacji tj. udziałów spółki Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.

Niniejszym oświadczam, iż MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o., podmiot dokonujący oszacowania wartości godziwej spółki, posiadał możliwości oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji. .

MGW CCG, wykorzystując posiadane zasoby operacyjne, techniczne i prawne oszacował wartość udziałów Spółki przy zachowaniu ostrożności.

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o niezależności

MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o., jako podmiot dokonujący oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji , jest podmiotem niezależnym.

Oświadczamy w szczególności, że brak jest bezpośrednich powiązań osobowych lub kapitałowych pomiędzy MGW CCG a:

- podmiotem dla którego przeprowadzamy wycenę,
- podmiotem wycenianym,
- podmiotami pozostającymi z ww. podmiotami w bliskich powiązaniach.

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o posiadaniu odpowiedniego doświadczenia i kwalifikacji zapewniającej rzetelność wyceny

Niniejszym oświadczam, iż MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. posiada doświadczenie i kwalifikacje niezbędne, ażeby z dołożeniem najwyższej staranności wymaganej od profesjonalisty wykonać oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji.

3. PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY

W efekcie przeprowadzonych przez Doradcę analiz i obliczeń otrzymano następujące wyniki wyceny przedmiotu wyceny:

Tabela 1 Podsumowanie wyników wyceny zastawu rejestrowego na 500 udziałach spółki Cavatina SPV 23 sp. z o.o. według stanu na Dzień Wyceny

Przedmiot wyceny	Wartość Spółki
Zastaw rejestrowy na 500 udziałach Spółki Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	0,00 zł

Źródło: Opracowanie własne MGW CCG

Wycena Spółki Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. na Dzień Wyceny wynosi: 0,00 zł.

Benedykt Wiśniewski
(złożono podpis elektroniczny z certyfikatem kwalifikowanym)

MGW Corporate Consulting Group Sp. z o. o.
Partner Zarządzający, Pełnomocnik

Benedykt Józef Wiśniewski

Digitally signed by Benedykt Józef Wiśniewski
Date: 2026.09.23 11:38:36 +02'00'

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII PN2026A
EMITOWANYCH PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 R.

-

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do obligacji serii PN2026A wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. na podstawie Uchwały Emisyjnej.
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 Obrocie („**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 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. 11.3 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 (czternastu) 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 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 (dwadzieścia jeden) 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 Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 3 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) 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 (trzy) 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 (siedem) 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. 78^1 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 stawi 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 3 (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 (trzydziestu) 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 Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
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 powyżej 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 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 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 (siedmiu) 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 Zabezpieczeń 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.

5.5. Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie zwroty pisane w Nocie Informacyjnej wielką literą posiadają znaczenie nadane im poniżej (przy czym odniesienia do wyrażeń w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażeń w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej), z zastrzeżeniem, że wszelkie wyrażenia pisane w Nocie Informacyjnej wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji:

„**Administrator Zabezpieczeń**”	oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji Programu w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
„**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**”	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„**Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości**”	oznacza ostatni poprzedzający sporządzenie Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości dzień 30 czerwca albo 31 grudnia, przy czym pierwszym Dniem Aktualizacji Wyceny Nieruchomości będzie 30 czerwca 2027 r.;
„**Dzień Badania Wskaźnika LTV**”	oznacza dzień, w którym opublikowana została ostatnia Zaktualizowana Wycena Nieruchomości;
„**Dzień Badania Wskaźnika Zadłużenia**”	oznacza dzień, w którym opublikowany został ostatni Raport Okresowy Emitenta;
„**Dzień Emisji**”	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW. Planowanym Dniem Emisji jest 30 października 2026 r.;
„**Dzień Płatności**”	oznacza każdy 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. 13.4 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 dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzy) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:

a) złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu,

b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,

c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,

d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,

oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień lub wcześniej niż najwcześniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie odpowiednio najpóźniejszy albo najwcześniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

„**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”

oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stopy Procentowej przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stopy Procentowej będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

„**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”

oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji lub 11 Warunków Emisji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji;

„**Dzień Wykupu**”

oznacza 30 października 2030 r.;

„**Emitent**" lub „**Spółka**"	oznacza Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000690167, posiadającą NIP: 6793154645 i REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN – w całości wpłaconym;
„**Grupa Emitenta**" , „**Grupa**"	oznacza łącznie Emitenta i Podmioty Zależne Emitenta;
„**Hipoteka**"	ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.1 Warunków Emisji;
„**Istniejące Zadłużenie SPV**"	oznacza łącznie wszelkie zobowiązania pieniężne SPV 34 z tytułu udzielonych SPV 34 pożyczek i wyemitowanych przez SPV 34 obligacji, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości i zastawem rejestrowym na Udziałach;
„**KDPW**"	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„**Kodeks Cywilny**"	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„**Kodeks Postępowania Cywilnego**"	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„**Kwota Odsetek**"	oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„**Kwota Wykupu**"	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„**Lokale**"	oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);
„**Marża**"	oznacza wartość procentową mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;
„**Nota Informacyjna**"	oznacza niniejszą notę informacyjną;
„**Nieruchomość**"	nieruchomość obejmującą działki gruntu o numerach ewidencyjnych 46/8, 46/9 i 46/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-09, o łącznym obszarze 1,0533 ha, położoną w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze

	WA4M/00396603/4, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV 23;
„**Obligacje**”	oznacza emitowane przez Emitenta, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii PN2026A, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
„**Obligatariusz**”	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
„**Okres Odsetkowy**”	oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 4.7 Noty Informacyjnej;
„**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;
„**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;
„**Oświadczenie SPV 23 o Poddaniu się Egzekucji**”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;
„**Oświadczenie SPV 34 o Poddaniu się Egzekucji**”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;
„**Oświadczenie Zgodności**”	ma znaczenie nadane w pkt. 14.3 Warunków Emisji;
„**PLN**”, „**zł**” lub „**złoty**”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
„**Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości**”	oznacza AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem dokonała wyceny Nieruchomości;
„**Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów**”	oznacza MGW Corporate Consulting Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem dokonała wyceny Udziałów;
„**Podmiot Prowadzący Rachunek**”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
„**Podmiot Zależny Emitenta**”	oznacza podmiot podlegający zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązkowi konsolidacji w ramach sprawozdawczości finansowej Emitenta;

„**Poręczenie**”	ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.4 Warunków Emisji;
„**Poręczyciel**”	oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000528885;
„**Prawo Restrukturyzacyjne**”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
„**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. 12 Warunków Emisji;
„**Program**”	oznacza ustanowiony na podstawie Uchwały ws. Programu III Bezprospektowy Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż: (i) do dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), a (ii) od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę w odniesieniu do Przedsięwzięcia Budowlanego – 140.000.000 PLN (sto czterdzieści milionów złotych);
„**Przedsięwzięcie Budowlane**”;	oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez SPV 23 pod nazwą roboczą „*Chmielna 75*”, w ramach którego SPV 23 zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym;
„**Przypadek Natychmiastowego Wykupu**”	ma znaczenie nadane w pkt. 9.1 Warunków Emisji;
„**Przypadek Naruszenia**”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.1 Warunków Emisji;
„**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**”	ma znaczenie nadane w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
„**Rachunek Obligacji**”	oznacza odpowiednio 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 Emitenta**”	oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (jak również właściwymi dla Emitenta regulacjami rynku zorganizowanego) raporty okresowe obejmujące odpowiednio (i) roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

	i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz z raportami biegłego rewidenta z przeglądu oraz (iii) kwartalne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, przy czym: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa lub właściwego dla Emitenta rynku zorganizowanego Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie skonsolidowanych Raportów Okresowych Emitenta, (ii) roczne i półroczne skonsolidowane Raporty Okresowe Emitenta będą zawierać dodatkowo oświadczenia Emitenta o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i Wskaźnika LTV na dzień, na który sporządzony został dany roczny albo półroczny skonsolidowany Raport Okresowy Emitenta, (iii) w przypadku, gdy po Dniu Emisji Emitent dokona zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, roczne i półroczne skonsolidowane Raporty Okresowe Emitenta obejmować będą informację dodatkową o wartościach służących obliczeniu Wskaźnika Zadłużenia Netto ustalonych zgodnie z Aktualną Polityką Rachunkowości Emitenta;
„**Raporty Okresowe Poręczyciela**”	oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Poręczyciela zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela i (iii) o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu - półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela;
„**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;
„**Regulamin KDPW**”	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
„**Rozporządzenie 2017/1129**”	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 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;
„**Skorygowana Wartość Obligacji Programu**”	oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji Programu z wyłączeniem Obligacji Programu posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
„**SPV 23**”	oznacza Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0000885270;
„**SPV 34**”	oznacza Cavatina SPV 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 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: 0001066105;
„**Stopa Bazowa**"	oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 13.7 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;
„**Stopa Procentowa**”	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
„**Strona Internetowa Emitenta**”	oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://cavatina.pl lub innym, który go zastąpi;
„**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**”	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
„**Uchwała ws. Emisji Obligacji**”	oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A oraz ustalenia warunków ich emisji;
„**Uchwała ws. Programu**”	oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/09/2026 z dnia 28 września 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
„**Uchwała ws. Wcześniejszego Wykupu**”	oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na żądanie przez Obligatariuszy Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia;
„**Udziały**”	oznacza 500 (pięćset) udziałów w kapitale zakładowym SPV 23 o łącznej wartości nominalnej 25.000 PLN (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału

	zakładowego SPV 23 i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV 23;
„**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”	oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 28 września 2026 r., której kopia stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
„**Umowa Poręczenia**”	ma znaczenie nadane w pkt. 6.8.1 Warunków Emisji;
„**Ustawa o Hipotece**”	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„**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 Rachunkowości**”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
„**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**”	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
„**Warunki Emisji**”	oznaczają warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;
„**Wcześniejszy Wykup**”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z pkt. 8.2 Warunków Emisji;
„**WIBOR**”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark 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 Obligacji Programu**”	oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne obligatariuszy z tytułu Obligacji Programu, w szczególności wierzytelności obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji Programu – w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń zapłaconego przez obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami;
„**Wskaźnik LTV**”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.111 Warunków Emisji;
„**Zabezpieczenia**”	oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;
„**Zaktualizowana Wycena Nieruchomości**”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.116 Warunków Emisji;
„**Zastaw Rejestrowy**”	ma znaczenie nadane w pkt. 6.5 Warunków Emisji;
„**Zastaw Zwykły”**	ma znaczenie nadane w pkt. 6.4 Warunków Emisji;

„**Zobowiązanie z Obligacji Programu**”	oznacza zobowiązanie Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności z Obligacji Programu w całości.