

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii C, wyemitowanych przez spółkę pod firmą
Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie

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. (ryнку podstawowym lub równoległym).

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

Treść 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.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 27 listopada 2023 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Emitent

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej dla obligacji serii C 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:

MARIUSZ
PRZYSTUPA

Elektronicznie podpisany
przez MARIUSZ PRZYSTUPA
Data: 2023.11.27 12:52:08
+01'00'

Mirosław Jacek
Szczepański

Elektronicznie podpisany
przez Mirosław Jacek
Szczepański
Data: 2023.11.27 13:25:15
+01'00'

1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii C wyemitowanych przez Unidevelopment S.A. 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 C 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 Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin
Jankowski

Elektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin
Jankowski
Data: 2023.11.27 14:01:37
+01'00'

Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu

Leszek
Traczyk

Digitally signed
by Leszek Traczyk
Date: 2023.11.27
13:58:27 +01'00'

Leszek Traczyk
Członek Zarządu

II. Wstęp

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Unidevelopment spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Unidevelopment S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
Telefon:	22 298 98 96
Adres poczty elektronicznej:	biuro@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej:	https://unidevelopment.pl/
Numer KRS:	0000454437
REGON:	141412526
NIP:	5213483781
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KOD LEI	259400Y81TU8KAPLOL61

2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Zbigniew Gościcki Prezes Zarządu
- Mirosław Szczepański Wiceprezes Zarządu
- Mariusz Przystupa Wiceprezes Zarządu
- Ewa Przeździecka Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki uprawniony jest członek zarządu łącznie z prokurentem bądź dwóch członków zarządu działających łącznie.

2.3. 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 zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer faksu:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, 2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Radosław Krzyżak - prokurent

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu działających łącznie lub jednego członka zarządu działającego łącznie z prokurentem.

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
1.1	Emitent	2
1.2	Autoryzowany Doradca	2
II.	Wstęp	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3.	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
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy	4
III.	CZNNIKI RYZYKA	7
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym	7
3.1.1.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.....	7
3.1.2.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	8
3.1.3.	Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania.....	8
3.1.4.	Ryzyko spadku cen mieszkań	9
3.1.5.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	9
3.1.6.	Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	10
3.1.7.	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych	10
3.1.8.	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji.....	11
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji	11
3.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....	11
3.2.2.	Ryzyko stopy procentowej.....	12
3.2.3.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.....	14
3.2.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	14
3.2.5.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	14
3.2.6.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	15
3.2.7.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	15
3.2.8.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....	15
3.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst	16
3.3.1.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami	16
3.3.2.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	17
3.3.3.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	18
3.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	19
3.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	19
3.4.	Inne ryzyka	21
IV.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	22
4.1.	Cel emisji.....	22

4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	22
4.3.	Wielkość emisji	22
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....	22
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	23
4.6.	Wykup Obligacji	23
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	24
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	24
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	24
4.8.	Podwyższenie i obniżenie Marży	25
4.10.	Zgromadzenie Obligatariuszy.....	27
4.11.	Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	27
4.12.	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem.....	28
4.13.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	28
4.14.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	29
4.15.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	29
4.16.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, 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.....	29
V.	ZAŁĄCZNIKI	30
5.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	30
5.2	Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta.....	40
5.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	52
5.4	Warunki Emisji Obligacji	58
5.5	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	85
5.6	Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń	118
5.7	Definicje i objaśnienia skrótów	130

III. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

3.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

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

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

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

Emitent ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

3.1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki finansowe Emitenta uzależnione są od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Ich poziom przychodów uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

3.1.3. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Emitenta. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Emitenta do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływa drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrósł do ok. 7% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p. Z drugiej strony, pozytywny wpływ na dostępność finansowania zakupu nieruchomości, powinien mieć rządowy Program Pierwsze Mieszkanie. W ramach Programu nabywcy pierwszego lokum, którzy nie przekroczyli 45. roku życia, będą mogli otrzymać kredyt, którego oprocentowanie po dopłatach nie przekroczy 2%. Program został uruchomiony w lipcu 2023 r.

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

3.1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągane przez Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają również ceny oferowanych przez nie mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Emitentowi nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Dodatkowo Emitent prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

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

3.1.5. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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

3.1.6. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

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

3.1.7. Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Emitent pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Emitent ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Do czasu sporządzenia niniejszego dokumentu generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez Emitenta była spółka Unibep S.A. (za wyjątkiem projektów realizowanych na rynku radomskim), największy akcjonariusz Emitenta. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa może mieć istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy Emitenta w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Unibep S.A.

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

3.1.8. Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Emitent prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

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

3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

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

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

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

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy

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.

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

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

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

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

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

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

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności,

jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji danej serii zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

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

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON (zminiona nazwa WIBID).

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

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

3.2.3. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

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

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

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

3.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

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

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

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

3.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółką z Grupy będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, zostanie zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiąże się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy

upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

3.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

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

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

3.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

3.2.8. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst

3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

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

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja 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.

Komisja 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 alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu 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. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

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

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, 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 funkcjonowania Rynku.

3.3.2. 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 alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu 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. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

- 5) 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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) 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. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, 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 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. 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 Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatoriusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nałożanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;

- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności

sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

3.4. **Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej: <https://unidevelopment.pl/>, w tym publikowane są raporty bieżące oraz okresowe.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

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

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji i dokonania emisji obligacji,
- Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonania emisji obligacji oraz
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 lipca 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii C.

Memorandum Informacyjne w dniu 11 lipca 2023 r. zostało informacyjnie przesłane do Komisji Nadzoru Finansowego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii C Emitent wyemitował 20 000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów złotych).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

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

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 11 lipca 2023 roku do 24 lipca 2023 roku
Data przydziału Obligacji	31 lipca 2023 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 20 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	33,8%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	20 000 (dwadzieścia tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	69
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	43
Informacji 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	Tak, Emitent przydzielił 2782 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 483 800 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane.

Zostało skierowanych 120 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 128 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 0 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **31 lipca 2026 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1, 4.6.2 i 4.6.3. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Marża Obligacji wynosi 4,60% (cztery procent 60/100).

Sposób ustalenia wysokości Odsetek został opisany w pkt 16.3. Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 5.4. Noty Informacyjnej.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu	Początek Okresu Odsetkowego	Okresu	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	31 października 2023	26 października 2023	
2.	31 października 2023	31 stycznia 2024	26 stycznia 2024	
3.	31 stycznia 2024	30 kwietnia 2024	25 kwietnia 2024	
4.	30 kwietnia 2024	31 lipca 2024	26 lipca 2024	
5.	31 lipca 2024	31 października 2024	28 października 2024	
6.	31 października 2024	31 stycznia 2025	28 stycznia 2025	
7.	31 stycznia 2025	30 kwietnia 2025	25 kwietnia 2025	
8.	30 kwietnia 2025	31 lipca 2025	28 lipca 2025	
9.	31 lipca 2025	31 października 2025	28 października 2025	
10.	31 października 2025	31 stycznia 2026	28 stycznia 2026	
11.	31 stycznia 2026	30 kwietnia 2026	27 kwietnia 2026	
12.	30 kwietnia 2026	31 lipca 2026	28 lipca 2026	

4.8. Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższeniem nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

4.9. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Obligacje są zabezpieczone.

Hipoteka zabezpiecza Obligacje oraz będzie zabezpieczała obligacje kolejnych serii wyemitowanych w ramach Programu Emisji za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomości ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych, zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości, nie może przekroczyć kwoty 20 mln zł.

Zabezpieczeniem obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji jest Hipoteka na Nieruchomościach, która została ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 30.000.000 PLN („Hipoteka”), przy czym:

- a) Hipoteka została ustanowiona na:
- „**Nieruchomości**” oznacza Nieruchomość Warszawa i Nieruchomość Radom, z zastrzeżeniem pkt 11.5 i 11.6 Warunków Emisji;
- „**Nieruchomości Warszawa**” oznacza Nieruchomość Warszawa A, Nieruchomość Warszawa B i Nieruchomość Warszawa C;
- „**Nieruchomość Warszawa A**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze WA3M/00522500/8, obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 6/4 i 7/9;
- „**Nieruchomość Warszawa B i C**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze WA3M/00522500/8, obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 8/8 i 9/3;
- „**Nieruchomości Radom**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Radomiu przy ul. Listopadowej, gmina Radom, składającą się z działek nr 231/60, 231/82-231/85, 231/87-231/89, 231/105-231/107 i 231/117 o łącznej pow. 10.129 m², dla której Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o nr RA1R/00162158/9 i RA1R/00160729/9, będącą w użytkowaniu wieczystym Nowa Idea sp. z o.o. (KRS nr 000908454);
- b) Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostały złożone w dniu 26 lipca 2023 r. (Rep. A nr 9976/2023 – dla Nieruchomości Warszawa i Rep. A nr 9982/2023 – dla Nieruchomości Radom);
- c) Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki (Rep A nr 9991/2023 i 9988/2023), w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od tych obligacji i należności z tytułu wykupu tych obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy tych obligacji w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tych obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z tych obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 lipca 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).
- d) Hipoteka na Nieruchomościach została wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w dniu 25 sierpnia 2023 r. – dla Nieruchomości Warszawa i w dniu 16 sierpnia 2023 r. – dla Nieruchomości Radom. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach
- e) Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone

w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych stanowią Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

- f) Na wnioszek Emitenta działki lub nieruchomości będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką lub dana nieruchomość będzie mogła zostać zamieniona na Nieruchomość Gdańsk. Szczegółowy opis mechanizmu zwalnia przedmiotu zabezpieczenia lub zamiany został opisany w pkt. 11.4. i nast. Warunków Emisji Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 11 lipca 2023 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	Nd.
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa
Telefon:	+48 22 212 00 00
e-mail:	warszawa@gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	7792022623

4.10. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

4.11. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

Wartość Nieruchomości Warszawa zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi na 5 lipca 2023 r. wynosi 22.000.000 zł.

Wartość Nieruchomości Radom zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 30 czerwca 2023 r. wynosi 4.000.000 zł.

Wartość alternatywnego zabezpieczenia hipotecznego, tj. Nieruchomości Gdańsk zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 lipca 2023 r. wynosi 18 501 730,00 zł.

Rzeczoznawcy majątkowi zostali wybrani przez Emitenta jako podmioty dokonujące wyceny Nieruchomości ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, wyceniający spełniają wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach

Wyceny Nieruchomości stanowią załączniki do Warunków Emisji Obligacji Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

4.12. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent najbardziej istotne zobowiązania finansowe Grupy Emitenta:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2022	Waluta	Rok zapadalności
Pożyczka	Unibep S.A.	50 000 000,00	PLN	2024
Pożyczka	Unibep S.A.	19 000 000,00	PLN	2025
Kredyt obrotowy	Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	PLN	2024
Kredyt obrotowy	Lubelski Bank Spółdzielczy S.A.	4 700 000,00	PLN	2023

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2022	Waluta	Rok zapadalności
Pożyczka	Unibep S.A.	50 000 000,00	PLN	2024
Pożyczka	Unibep S.A.	19 000 000,00	PLN	2025
Kredyt obrotowy	Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	PLN	2024

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

4.13. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

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

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

4.15. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze

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

4.16. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, 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 aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

Do Obligacji nie mają zastosowania postanowienia wskazane w § 31 ust. 1 pkt 11 (emisja obligacji zamiennych na akcje) i pkt. 12 (emisja obligacji z prawem pierwszeństwa) Załącznika Nr 1 do Regulaminu ASO.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1 Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 10

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 30.10.2023 godz. 09:22:50

Numer KRS: 0000454437

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	30.04.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	97	Data dokonania wpisu
	Sygnatura aktu	WA.XIV NS-REJ.KRS/38216/23/529	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141412526, NIP: 5213483781
3.Firma, pod którą spółka działa	UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. LUDWIKA KONDRATOWICZA, nr 37, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 03-285, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@UNIDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.UNIDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.02.2013. NOTARIUSZ ANNA SOTA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY UL. BRACKIEJ 20 LOK. 17 (00-028 WARSZAWA) REPERTORIUM A NR 2150/2012.

2	14.10.2013 R. - WALDEMAR PIOTR ZIMNOCH - NOTARIUSZ W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 5677/2013 - ZMIENIONO § 9 UST. 4, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
3	27.10.2014 R., NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 12281/2014, ZMIANA: § 9 UST. 1 I 2 ORAZ § 16 STATUTU.
4	27.06.2017, REP. A NR 8318/2017, NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA UMOWY STATUTU SPÓŁKI POPRZEC PRZYJĘCIEM NOWEGO TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI
5	27.09.2018 R., REP. A NR 13741/2018, NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §16 STATUTU SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIEM TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI
6	18.08.2020R. REP. A NR 10061/2020, NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 9 UST. 1, DOTYCHCZASOWY § 35 OZNACZA SIĘ JAKO § 36 ORAZ DODAJE SIĘ NOWY § 35, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI AKCYJNEJ
7	23.06.2021 R. REP. A NR 11664/2021 NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W §14 DODANO UST. OD 3 DO 6, W §20 DODANO UST. 6, W §22 ZMIENIONO BRZMIENIE UST. 3 I 4, W §23 ZMIENIONO BRZMIENIE UST. 2 LIT. O) PKT. 5) I 6), W § 23 UST. 2 LIT. O) DODANO PKT 7), W §28 DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ OZNACZONO JAKO UST. 1 ORAZ DODANO UST.2, W §33 DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ OZNACZONO JAKO UST. 1 ORAZ DODANO UST. 2, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI
8	28.03.2023 R., REP. A NR 8592/2023, NOTARIUSZ MONIKA FYK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIENIONO BRZMIENIE §13, §19, §20 UST. 2, §23 UST. 2 LIT. C), DO § 23 DODANO UST. 3, ZMIENIONO BRZMIENIE §24, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA FORMY PRAWNEJ SPÓŁKI POD FIRMĄ UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ POD FIRMĄ UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA. UCHWAŁA O PRZEKSZTAŁCENIU ZOSTAŁA PODJĘTA PRZECZ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW W DNIU 28.02.2013 R. - ZAPROTOKOŁOWANA W AKCIE NOTARIALNYM REP. A 2150/2013
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	
1	1.Nazwa lub firma UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

którym podmiot był zarejestrowany	
3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000304859
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5.Numer REGON	141412526
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	6 675 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	66750000
4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	6 675 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	31175000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	35000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	31750000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

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

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM BĄDŹ DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GOŚCICKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW TADEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	71120100033, -----
	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	SZCZEPAŃSKI
	2.Imiona	MIROSLAW JACEK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70071914030, -----
	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	PRZYSTUPA
	2.Imiona	MARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70092105798, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w	NIE

	czynnościach?	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	PRZEŹDZIECKA
	2.Imiona	EWA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	72092308300, -----
	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	LACHOCKA
		2.Imiona	BOŻENNA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	50072102245, -----
	2	1.Nazwisko	MIKOŁUSZKO
		2.Imiona	JAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	50071506750, -----
	3	1.Nazwisko	SKOWROŃSKA
		2.Imiona	BEATA MARIA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	60062804084, -----
	4	1.Nazwisko	KROENKE
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	50030800158, -----
5	1.Nazwisko	BLOCHER	
	2.Imiona	DARIUSZ JACEK	
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	67052105671, -----	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ

3	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
7	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
8	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
9	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH

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	05.03.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	08.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	13.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	25.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	18.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	30.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	13.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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	03.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	08.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	13.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	24.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	18.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

	12	01.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	13.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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
31.12.2013

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 30.10.2023

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

5.2 Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta

„STATUT UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Firma Spółki brzmi: **UNIDEVELOPMENT Spółka Akcyjna**. Spółka może używać skrótu firmy: **UNIDEVELOPMENT S.A.** -----

§ 2.

Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa. -----

§ 3.

1. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzonej pod firmą Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. -----

8

2. Założycielami Spółki są uczestniczący w przekształceniu Wspólnicy spółki pod firmą Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie tj. spółka pod firmą UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, Pan Mariusz Sawoniewski oraz Pan Zbigniew Gościcki. -----

3. Spółce przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki pod firmą: Unidevelopment Sp. z o.o. -----

§ 4.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----

§ 5.

Spółka działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa. -----

§ 6.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 7.

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

- 1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z), -----

- 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z), -----

- 3) Roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z), -----

- 4) Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej (PKD 42.12.Z), -----

- 5) Roboty związane z budową mostów i tuneli (PKD 42.13.Z), -----

- 6) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z), -----

- 7) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z), -----

- 8) Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 42.91.Z), -----

- 9) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z), -----

- 10) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z), -----

- 11) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z), -----

- 12) Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (PKD 43.13.Z), -----

- 13) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z), -----

- 14) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z), -----

- 15) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z), -----

9

- 16) Tynkowanie (PKD 43.31.Z), -----
- 17) Zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z), -----
- 18) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z)
- 19) Malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z), -----
- 20) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowy (PKD 43.39.Z), -----
- 21) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z), -----
- 22) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indz niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z), -----
- 23) Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonet (PKD 45.11.Z), -----
- 24) Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.19.Z), -----
- 25) Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączenie motocykli (PKD 45.20.Z), -----
- 26) Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.31.Z), -----
- 27) Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.32.Z), -----
- 28) Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna materiałów budowlanych (PKD 46.13.Z), -----
- 29) Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej (PKD 46.63.Z), -----
- 30) Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indz niesklasyfikowany (PKD 49.39.Z), -----
- 31) Transport drogowy towarów (PKD 49.41.Z), -----
- 32) Magazynowanie i przechowywanie towarów (PKD 52.10), -----
- 33) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92. Z), -----
- 34) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indz niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z), -----
- 35) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z), -----
- 36) Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z)
- 37) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z), -----
- 38) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z), -----
- 39) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z), -----
- 40) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z), -----

- 41) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z), -----
 - 42) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z), -----
 - 43) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z), -----
 - 44) Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z), -----
 - 45) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z), -----
 - 46) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) (PKD 73.12.C), -----
 - 47) Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z), -----
 - 48) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z), -----
 - 49) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z), -----
 - 50) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 77.12.Z), -----
 - 51) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (PKD 77.32.Z), -----
 - 52) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (PKD 77.33.Z), -----
 - 53) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z), -----
 - 54) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 85.59.B), -----
 - 55) Działalność wspomagająca edukację (PKD 85.60.Z), -----
 - 56) Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą (PKD 82.1), -----
 - 57) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z). -----
2. Jeśli niektóre rodzaje działalności wymagałyby odpowiedniego zezwolenia, działalność taka zostanie podjęta dopiero po otrzymaniu odpowiednich zezwoleń. -----

§ 8.

1. Spółka może powoływać filie, biura, oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą. -----
2. Spółka może zakładać i być współnikiem lub akcjonariuszem spółek krajowych i zagranicznych oraz może uczestniczyć w krajowych i zagranicznych organizacjach gospodarczych. -----

KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE**§ 9.**

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.675.000,00 zł (sześć milionów sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 66.750.000 (sześćdziesiąt sześć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, w tym:
 - a) 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii „A”, o numerach od 1 (jeden) do 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy),
 - b) 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) akcji imiennych serii „B”, numerach od 1 (jeden) do 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów).
2. Akcje emisji serii „A” oraz akcje emisji serii „B” zostały w całość opłacone.
3. Kapitał zakładowy może być podwyższony uchwałą Walnego Zgromadzenia w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Walne Zgromadzenie może również podwyższyć kapitał zakładowy przeznaczając na to środki kapitału zapasowego lub z innych kapitałów rezerwowych utworzonych z zysku, jeżeli mogą one być użyte na ten cel.
4. Akcje Spółki mogą być akcjami imiennymi lub akcjami na okaziciela. Na żądanie akcjonariusza akcje imienne podlegają zamianie na akcje na okaziciela albo odwrotnie.
5. Akcje mogą być umorzone w drodze ich nabycia przez Spółkę przy zachowaniu przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego. Szczegółowe warunki umorzenia, w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego określi uchwała Walnego Zgromadzenia. W zamian za akcje umorzone Spółka może wydawać świadectwa użytkowe.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających umorzenie akcji, wartość akcji zostanie ustalona według następujących zasad:
 - a) jeżeli uchwała o umorzeniu akcji zapadnie w pierwszej połowie roku obrotowego, wówczas podstawą do ustalenia wartości akcji będzie bilans Spółki za ostatni rok obrotowy;
 - b) jeżeli uchwała o umorzeniu akcji zapadnie w drugiej połowie roku obrotowego, wówczas podstawą ustalenia wartości akcji będzie odrębny bilans sporządzony na dzień podjęcia uchwały w sprawie umorzenia akcji; bilans w tym zakresie zostanie sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w MSSF/MSR.

- c) w przypadku notowania akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, wartość akcji zostanie określona na podstawie średniego kursu akcji Spółki z ostatnich trzydziestu notowań sprzed daty uchwały Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji. -----

§ 10.

Zysk Spółki pomniejszony o należne obciążenia publicznoprawne stanowi zysk do podziału. -----

§ 11.

Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje, obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warianty subskrypcyjne. -----

ORGANY SPÓŁKI

§ 12.

Organami Spółki są: -----

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

ZARZĄD

§ 13.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. -----
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego, jedyny członek Zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu. -----
3. Członków Zarządu w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na okres trzech lat. -----
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji. -----
5. Liczbę członków Zarządu określa każdorazowo Rada Nadzorcza. -----

§ 14.

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. --
2. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. -----

§ 15.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. -----

§ 16.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Członek Zarządu łącznie z Prokurentem bądź dwóch Członków Zarządu działających łącznie. -----

§ 17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką. -----

§ 18.

Szczegółowy tryb działania Zarządu Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. -----

RADA NADZORCZA

§ 19.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. -----
2. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza będzie się składać z nie mniej niż 5 członków. -----
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej trzyletniej kadencji. -----
4. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji wybierają ze swego składu Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego bądź Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej. -----
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być w każdym czasie odwołani przed upływem kadencji. W przypadku ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej na skutek rezygnacji lub przyczyn losowych, jeżeli liczba członków spadnie poniżej 5, w przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, Rada Nadzorcza działając do najbliższego Walnego Zgromadzenia, może dokooptować w to miejsce nowego (nowych) członka (członków) Rady. -----

§ 20.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Rady oraz kieruje jej pracami. Przewodniczący może na okres nie dłuższy niż 6 (sześć) miesięcy powierzyć pełnienie swej funkcji Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej. -----
2. Posiedzenie Rady musi zostać zwołane przez Przewodniczącego na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zawierający proponowany porządek obrad. Zwołanie posiedzenia winno nastąpić nie później niż w terminie czternastu dni od daty złożenia wniosku. Jeżeli posiedzenie Rady nie zostanie zwołane zgodnie z niniejszym ustępem, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad. -----

3. Posiedzenia Rady zwoływane są za pomocą listów poleconych z siedmiodniowym wyprzedzeniem lub drogą elektroniczną z trzydniowym wyprzedzeniem. -----
4. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej powinno zawierać porządek dzienny posiedzenia pod rygorem bezskuteczności. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem dziennym nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu. -----
5. Posiedzenie Rady może się odbyć bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą to pismem lub złożą podpisy pod protokołem.

§ 21.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. -----
2. Rada Nadzorcza może zasięgać opinii biegłych lub ekspertów. Zarząd jest zobowiązany do zawarcia stosownej umowy z wybranym przez Radę Nadzorczą biegłym lub ekspertem. -----
3. Udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej jest obowiązkiem członka Rady. Członek Rady Nadzorczej podaje przyczyny swojej nieobecności na posiedzeniu Rady. -----
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady. ---
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie powinni rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji bez ważnego powodu, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady Nadzorczej, a w szczególności mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie przez Radę Nadzorczą istotnej uchwały. -----
6. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady Nadzorczej i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów. -----
7. Członkowie Rady Nadzorczej powinni zachowywać pełną lojalność wobec Spółki i uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić wyłącznie do realizacji własnych korzyści materialnych, w szczególności zobowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz niewykorzystywania do działań konkurencyjnych wobec Spółki. -----

§ 22.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady

- Nadzorczej na dzień powzięcia uchwały. W przypadku równości decyduje głos Przewodniczącego. -----
2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka, przy czym oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady. -----
 3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym, jak również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość; podjęta w ten sposób uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
 4. Podejmowanie uchwał w trybach określonych w ust. 2 i 3 nie dotyczy wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia czynnościach tych osób. -----

§ 23.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. -----
2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz postanowieniami niniejszego statutu, do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy: -----
 - a) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym (dotyczy to także skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o ile jest ono sporządzone), -----
 - b) ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, -----
 - c) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania o wynikach działalności, o których mowa w pkt a) i b), -----
 - d) zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki, -----
 - e) powoływanie, odwoływanie i określanie liczby członków Zarządu, -----
 - f) rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu udzielenia bądź nieudzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - g) zatwierdzanie Regulaminu komitetów (o ile takie zostaną przez Radę powołane) oraz każdej ich zmiany, -----
 - h) ustalanie zasad wynagradzania Zarządu, -----
 - i) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, -----
 - j) zatwierdzanie planów strategicznych Spółki, -----
 - k) zatwierdzanie planów finansowych Spółki, -----
 - l) wydawanie opinii w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia; brak opinii, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed

- odbyciem Walnego Zgromadzenia, poczytuje się za brak zastrzeżeń co do spraw objętych porządkiem obrad, -----
- m) przedkładanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem, -----
- n) dokonywanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, raz w roku oceny swojej pracy, -----
- o) udzielanie zgody na: -----
- 1) tworzenie nowych spółek i oddziałów Spółki, -----
 - 2) emisję obligacji, z zastrzeżeniem §29 ust. 1 pkt k), -----
 - 3) zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej przez Członka Zarządu, -----
 - 4) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki innych niż wymienione w art. 15 § 1 Kodeksu spółek handlowych, -----
 - 5) rozporządzanie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej kwotę 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), -----
 - 6) nabycie albo zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza kwotę 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych). -----

§ 24.

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej Spółki określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. -----

WALNE ZGROMADZENIE

§ 25.

1. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie. -----
2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, większością 75 % (siedemdziesiąt pięć procent) głosów Walnego Zgromadzenia. -----
3. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w dowolnej innej miejscowości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. -----

§ 26.

W przypadku przewidzianym w art. 397 kodeksu spółek handlowych, do uchwały o rozwiązaniu Spółki wymagana jest większość 3/5 głosów. -----

§ 27.

Zmiana przedmiotu działalności Spółki następuje bez wykupu akcji akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę przedmiotu działalności, -----

jeżeli uchwała o zmianie przedmiotu działalności Spółki powzięta będzie większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów przy obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----

§ 28.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Prezes Zarządu Spółki. W przypadku, gdy Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Prezes Zarządu nie będzie obecny na Walnym Zgromadzeniu, Walne Zgromadzenie będzie otwarte przez obecnego akcjonariusza lub obecną osobę reprezentującą akcjonariusza posiadającego największą liczbę głosów na tym Walnym Zgromadzeniu.

§ 29.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki z ubiegłego roku obrotowego, a także sprawozdania z działalności Spółki, -----
 - b) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej i członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - c) decydowanie o podziale zysku oraz o pokrywaniu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku, zastrzeżeniem przepisów szczególnych regulujących w sposób odmienny tryb wykorzystania takich funduszy, -----
 - d) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok (dnia dywidendy) oraz dni wypłaty dywidendy, -----
 - e) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, -----
 - f) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego, -----
 - g) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego, -----
 - h) zmiana Statutu, -----
 - i) tworzenie i likwidowanie kapitałów rezerwowych i innych kapitałów oraz funduszy Spółki, -----
 - j) decydowanie o umorzeniu akcji oraz nabywaniu akcji w celu ich umorzenia i określenie warunków ich umorzenia, -----
 - k) powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - l) rozwiązanie, likwidacja i przekształcenie Spółki oraz jej połączenie inną spółką, -----
 - m) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia; -----
 - n) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. -----

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. -----
3. Oprócz spraw wymienionych w ust. 1 i 2 uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają inne sprawy określone w przepisach prawa i niniejszym Statucie. -----

§ 30.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane bezwzględną większością głosów, bez względu na liczbę reprezentowanych na nim głosów, chyba że z postanowień Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu wynika co innego. -----

GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 31.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się wraz z rokiem kalendarzowym. -----

§ 32.

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze: -----
 - 1) kapitał zakładowy, -----
 - 2) kapitał zapasowy, -----
 - 3) kapitały rezerwowe. -----
2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia, inne kapitały na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, na początku i w trakcie roku obrotowego. -----

§ 33.

- Zarząd Spółki jest obowiązany: -----
- 1) sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia bilansowego, -----
 - 2) poddać sprawozdanie finansowe badaniu przez biegłego rewidenta, -----
 - 3) złożyć do oceny Radzie Nadzorczej dokumenty, wymienione w pkt 1 wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, -----
 - 4) przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu dokumenty, wymienione w pkt 1, opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 23 ust. 2 pkt c), w terminie do końca piątego miesiąca od dnia bilansowego. -----

§ 34.

1. Sposób przeznaczenia czystego zysku Spółki określi uchwała Walnego Zgromadzenia. -----
2. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, zysk rozdziela się proporcjonalnie w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. -----

3. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:-----
1) dywidendę dla akcjonariuszy,-----
2) pozostałe kapitały i fundusze,-----
3) inne cele.-----
4. Dzień dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.-----
5. Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinien być tak ustalony, aby czas przypadający pomiędzy nimi nie był dłuższy niż 15 (piętnaście) dni roboczych, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia nie stanowi inaczej. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga uzasadnienia.-----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35.

Spółka nie będzie powierzała pośredniczenia podmiotowi prowadzącemu rejestr akcjonariuszy Spółki, o którym mowa w art. 328¹ Kodeksu spółek handlowych w brzmieniu określonym ustawą z dnia 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1798 ze zm.), w wykonywaniu zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Akcjonariuszy z przysługujących im praw z akcji, w tym nie będzie powierzała pośredniczenia w wypłacie dywidendy.-----

§ 36.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie."-----

5.3 Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

UCHWAŁA ZARZĄDU 1/06/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji

„§1.

1. Zarząd spółki Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) przyjmuje II program emisji obligacji („II Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 r. Spółka przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.
2. Obligacje wyemitowane w ramach II Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach II Programu Emisji i będą obejmować:
 - a) hipotekę umowną na nieruchomościach na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz
 - b) cesję z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości.
3. Nieruchomości stanowiące przedmiot zabezpieczenia zostaną wskazane w warunkach emisji obligacji.
4. Decyzje o emisji obligacji w ramach II Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji, zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji obligacji.

§2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.”

X 
Zbigniew Gościński
Prezes Zarządu

X 
Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

X 
Mariusz Przysupa
Wiceprezes Zarządu

X 
Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

UCHWAŁA NR 31/2023
Rady Nadzorczej spółki
UNIDEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 30 czerwca 2023 r.
w trybie obiegowym

w sprawie: wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonanie emisji obligacji

Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie („Spółka”) działając na podstawie przepisu art. 384 § 1 k.s.h. oraz § 23 ust. 2. pkt o) ppkt. 2 i 5 Statutu Spółki postanawia:

§ 1.

1. Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązań w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki II programu emisji obligacji do kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („II Program Emisji”).
2. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na emisję obligacji w ramach II Programu Emisji, której parametry emisji zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji obligacji.

§ 2.

Rada Nadzorcza Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu realizację II Programu Emisji obligacji i emisję obligacji oraz określenie ich szczegółowych warunków.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

X

Dariusz Blocher
Członek Rady Nadzorczej

X

Bożenna Lachocka
Członek Rady Nadzorczej

X

Beata Skowrońska
Członek Rady Nadzorczej

X

Jan Mikołuszko
Członek Rady Nadzorczej

X

Piotr Kröenke
Członek Rady Nadzorczej

UCHWAŁA ZARZĄDU 1/07/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 10 lipca 2023 r.

w przedmiocie emisji obligacji serii C

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Unidevelopment S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „**Emitent**” lub „**Spółka**” w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji („**Program Emisji**”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenie serii: C;
- 2) Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 III. 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, w zw. z art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), zgodnie z którym wymaga udostępnienia memorandum informacyjnego, m.jaskowski@michaelstrom.pl, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20.000 (dwudziestu tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwudziestu milionów) złotych;
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze book buildingu z przedziału 4,5-5,00%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego;
- 6) Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować hipotekę umowną na nieruchomościach na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
- 7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;

- 8) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki do wcześniejszego wykupu, którego zasady zostały opisane w Warunkach Emisji;
- 9) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zbigniew
X Tadeusz Gościński

Elektronicznie podpisany
przez Zbigniew Tadeusz
Gościński
Data: 2023.07.10 16:34:18
+02'00'

Zbigniew Gościński
Prezes Zarządu

Ewa
X Przeździecka

Elektronicznie podpisany
przez Ewa Przeździecka
Data: 2023.07.10
17:00:15 +02'00'

Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

Mariusz
X Przystupa

Elektronicznie podpisany
przez Mariusz Przystupa
Data: 2023.07.10
13:34:21 +02'00'

Mariusz Przystupa
Wiceprezes Zarządu

X

Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

UCHWAŁA ZARZĄDU 1/07/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 lipca 2023 r.

w sprawie: wstępnej alokacji, ustalenia ostatecznej wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii C

Zarząd spółki działającej pod firmą Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii C („Obligacje”) stosownie do pkt. 1.27 Warunków Emisji Obligacji („Warunki Emisji Obligacji”), wobec upływu terminu składania formularzy zapisu na Obligacje, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum Informacyjnego i Warunków Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
3. Marża Obligacji ustalona zostaje na poziomie 4,60 p.p. Ustala się tekst Jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną wysokość marży, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym Klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz i przekazania im tekstu Jednolitego Warunków Emisji Obligacji.

§ 3

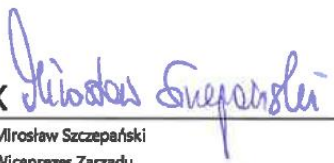
Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

X 
Zbigniew Gościński
Prezes Zarządu

X 
Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

X 
Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

X 
Mariusz Przysupa
Wiceprezes Zarządu

5.4 Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII C

EMITOWANYCH PRZEZ:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(tekst jednolity)

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii C emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000454437, posiadającą nr NIP 5213483781 oraz nr REGON 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6 675 000,00 PLN (w pełni opłacony (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

- posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
 - 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
 - 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
 - 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
 - 1.17. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.18. „**Formularz Zapisu**” oznacza pisemne oświadczenie adresata Memorandum Informacyjnego o przyjęciu Memorandum Informacyjnego i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej
 - 1.19. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.20. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta lub stowarzyszone Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
 - 1.21. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną, o której mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji;
 - 1.22. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
 - 1.23. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.24. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);
 - 1.25. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
 - 1.26. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - 1.27. „**Marża**” oznacza 4,60% w skali roku, z zastrzeżeniem 16.5 Warunków Emisji Obligacji;
 - 1.28. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
 - 1.29. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
 - 1.30. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
 - 1.31. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
 - 1.32. „**Nieruchomości**” oznacza Nieruchomość Warszawa i Nieruchomość Radom, z zastrzeżeniem pkt 11.5 i 11.6 Warunków Emisji
 - 1.33. „**Nieruchomość Warszawa**” oznacza Nieruchomość Warszawa A, Nieruchomość Warszawa B i Nieruchomość Warszawa C
 - 1.34. „**Nieruchomość Warszawa A**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd

Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:

- WA3M/00522500/8, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 6/4.
- WA3M/00530116/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7/9

Nieruchomość Warszawa A stanowi własność UNI 2 sp. z o.o. (KRS nr 0000910953).

Wartość Nieruchomości Warszawa A zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 5 lipca 2023 r. wynosi 12.000.000 zł.

- 1.35. „**Nieruchomość Warszawa B**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie, przy ul. Przejazdnej, składającą się z działki 8/8, dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta po Dniu Emisji zgodnie ze złożonym – przed Dniem Emisji - wnioskiem jej właściciela UNI 2 sp. z o.o. (KRS nr 0000910953). W dacie sporządzenia niniejszych Warunków Emisji działka 8/8 jest uregulowana – wraz z innymi działkami – w księdze wieczystej o nr WA3M/00530117/5. UNI 2 sp. z o.o. złożyła wniosek o beczężarowe wydzielane do odrębnej księgi wieczystej działkę o nr 8/8.

Wartość Nieruchomości Warszawa B i Nieruchomości C zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 5 lipca 2023 r. wynosi 10.000.000 zł.

- 1.36. „**Nieruchomość Warszawa C**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00095460/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 9/3.

Nieruchomość Warszawa C stanowi własność UNI 2 sp. z o.o. (KRS nr 0000910953).

Wartość Nieruchomości Warszawa B i Nieruchomości C zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 5 lipca 2023 r. wynosi 10.000.000 zł.

- 1.37. „**Nieruchomość Radom**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Radomiu przy ul. Listopadowej, gmina Radom, składającą się z działek nr 231/60, 231/82-231/85, 231/87-231/89, 231/105-231/107 i 231/117 o łącznej pow. 10.129 m², dla której Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr [RA1R/00162158/9](#) i RA1R/00160729/9, będącą w użytkowaniu wieczystym Nowa Idea sp. z o.o. (KRS nr 000908454);

Wartość Nieruchomości Radom zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 30 czerwca 2023 r. wynosi 4.000.000 zł.

- 1.38. „**Nieruchomość Gdańsk**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Gdańsku przy ul. Kusocińskiego powiat m. Gdańsk, województwo pomorskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00307023/2, obejmującą działkę o numerach ewidencyjnych 90/3 i 90/5.

Nieruchomość Gdańsk stanowi własność Uni 4 sp. z o.o. (KRS nr 0000886543).

Wartość Nieruchomości Gdańsk zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 lipca 2023 r. wynosi 18 501 730,00 zł.

- 1.39. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

- 1.40. „**Odsetki**”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;

- 1.41. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.42. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.43. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.44. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.45. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.46. „**Program Emisji**” oznacza drugi program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20 mln PLN z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2023 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie;
- 1.47. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.48. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);
- 1.49. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 61 1500 1012 1210 1014 9304 0000 prowadzony przez Santander Bank Polska Spółka Akcyjna;
- 1.50. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.51. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.52. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.53. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.54. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.55. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.56. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z MSSF,
- 1.57. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.58. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

-
- 1.59. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://unidevelopment.pl/> lub innej, która ją zastąpi;
- 1.60. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.61. „Ustawa COVID-19” oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
- 1.62. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
- 1.63. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 późn. zm.);
- 1.64. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
- 1.65. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.66. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.67. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.68. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.69. „WIRON” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.70. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.71. „Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w danym czasie Obligacji w ramach Programu Emisji do wartości Nieruchomości zgodnie z wartościami szacunkowymi Nieruchomości wskazanymi w Warunkach Emisji;
- 1.72. „Zobowiązania Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:
- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
 - zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”),
 - zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupę Emitenta;
-

1.73. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.74. „Żądanie Wcześniejszego Wykupu” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

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

2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie.

2.4. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.

3. Podstawa prawna emisji

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 01/06/2023 z dnia 29.06.2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,

3.1.3. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 31/2023 z dnia 30.06.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji,

3.1.4. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/07/2023 z dnia 10.07.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii C,

4. Seria Obligacji

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą C.

5. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. Wartość nominalna i Cena emisyjna

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

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. Wielkość Emisji

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 20.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 złotych.

8. Próg emisji

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

8.2. Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest złożenie oświadczeń, o których mowa w pkt. a) i c) poniżej.

9. Tryb Emisji

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że

na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

10. Zbywalność Obligacji

10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. Forma i zakres zabezpieczenia. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia.

11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Hipoteka będzie zabezpieczała Obligacje oraz obligacje kolejnych serii wyemitowanych w ramach Programu Emisji za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomościach ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych, zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomościach, nie może przekroczyć kwoty 20 mln zł.

11.3. Zabezpieczeniem obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 30.000.000 PLN („Hipoteka”), przy czym:

11.3.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone przed Dniem Emisji;

11.3.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od tych obligacji i należności z tytułu wykupu tych obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy tych obligacji w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tych obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z tych obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 lipca 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej..

11.3.3. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 31 lipca 2024 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

11.3.4. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę.

- 11.4. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub inną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze („**Przesłanki Zwolnienia 1**”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:
- 11.4.1. Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniana**”) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Wniosek o Zwolnienie**”);
- 11.4.2. w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, jak również oświadczenia Firmy Inwestycyjnej potwierdzającego spełnienie się którejkolwiek z Przesłanek Zwolnienia 1 Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Potwierdzenie od Administratora**”);
- 11.4.3. zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta :
- (i) Wniosek o Zwolnienie;
 - (ii) Potwierdzenie od Administratora;
 - (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę
- 11.4.4. na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę;
- 11.4.5. w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.4.3 powyżej, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.
- 11.5. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej wskazanych we wniosku Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub bezciążarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych Nieruchomości pod warunkiem, że:
- 11.5.1. Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,77; oraz
- 11.5.2. zgodnie z pisemnym oświadczeniem złożonym przez Emitenta Administratorowi Hipoteki oraz Firmie Inwestycyjnej, na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte

- 11.5.3. Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w pkt 11.5.1 i 11.5.2 powyżej,
(„Przesłanki Zwolnienia 2”).
- 11.6. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie nieruchomości wskazanej (wskazanych) spośród Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem, że :
- 11.6.1. Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Gdańsk;
- 11.6.2. Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu uwzględniając Nieruchomości Gdańsk, nie będzie wyższy niż 0,77;
- 11.6.3. zgodnie z pisemnym oświadczeniem złożonym przez Emitenta Administratorowi Hipoteki oraz Firmie Inwestycyjnej, na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte
- 11.6.4. Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w pkt 11.6.1, 11.6.2 i 11.6.3 powyżej,
(„Przesłanki Zwolnienia 3”)
- 11.7. Celem otrzymania zgody Administratora Hipoteki, o której mowa w pkt. 11.5 lub 11.6 w przypadku spełnienia odpowiednio Przesłanek Zwolnienia 2 lub Przesłanek Zwolnienia 3, Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („Nieruchomość Zwalniania”) wraz z:
- 11.7.1. oświadczeniem Emitenta, iż Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,77, przy czym wartość Nieruchomości Zwalnianej oblicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni Nieruchomości Zwalnianej w zwalnianej nieruchomości (jej części jeśli stanowi oddzielny przedmiot wyceny), której część Nieruchomość Zwalniana stanowi w oparciu o wartość szacunkową Nieruchomości wskazaną w Warunkach Emisji - *składane wyłącznie w przypadku zgody z pkt. 11.5;*
- 11.7.2. oświadczeniem Emitenta, iż Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu uwzględniając Nieruchomość Gdańsk, nie będzie wyższy niż 0,77; - *składane wyłącznie w przypadku zgody z pkt. 11.6;*
- 11.7.3. oświadczeniem Emitenta, złożonym przez Emitenta Administratorowi Hipoteki oraz Firmie Inwestycyjnej, iż na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas, gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;
(„Wniosek o Zwolnienie”);
- 11.8. W terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż otrzymał Wniosek o Zwolnienie spełniający warunki opisane w pkt 11.7 („Potwierdzenie od Administratora”);

11.9. Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

- (i) Wniosek o Zwolnienie;
- (ii) Potwierdzenie od Administratora;
- (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę;

11.10. Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę;

11.11. W terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.9 powyżej, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

11.12. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarły umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń oświadczeń o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach.

11.13. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego i oświadczeń o poddaniu się egzekucji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

11.14. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.12 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. Świadczenia Emitenta

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. Wykup Obligacji

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

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

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

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

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej

o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

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

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

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

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

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

14.4. W przypadku, gdy:

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

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach

Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Łączne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Emitenta do podmiotów spoza Grupy Emitenta w którymkolwiek dniu życia Obligacji wyniesie więcej niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

14.5.6. Poręczenie i gwarancje

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy.

14.5.7. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do

długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.8. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

14.5.10. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.12. Rozwiązanie Emitenta

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

14.5.13. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.14. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 18.1.

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób

zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów;
lub

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

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. c) nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt e) nie zostanie złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w e) Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. **Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb 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;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy oraz w II, III i IV Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w V, VI, VII, VIII, IX, X, XI i XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

16. **ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

16.1. Płatność Odsetek

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

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

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

16.2. Naliczanie odsetek

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

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

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

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

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	31 października 2023
2.	31 października 2023	31 stycznia 2024
3.	31 stycznia 2024	30 kwietnia 2024
4.	30 kwietnia 2024	31 lipca 2024
5.	31 lipca 2024	31 października 2024
6.	31 października 2024	31 stycznia 2025
7.	31 stycznia 2025	30 kwietnia 2025
8.	30 kwietnia 2025	31 lipca 2025
9.	31 lipca 2025	31 października 2025
10.	31 października 2025	31 stycznia 2026
11.	31 stycznia 2026	30 kwietnia 2026
12.	30 kwietnia 2026	31 lipca 2026

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

16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).

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

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

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c. mediana różnic jest ustalana:
 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. 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.

16.5. Podwyższenie Marży

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższeniem nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

17. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

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

18. Dodatkowe obowiązki Emitenta

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalystr:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. Przedawnienie

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

20. Prawo właściwe. Jurysdykcja

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

21. Zawiadomienia

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalystr.

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

22. Zgromadzenie Obligatariuszy

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. postanowienia końcowe

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Tekst jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 26 lipca 2023 r.

Za Emitenta

Mariusz
Przystupa

Elektronicznie
podpisany przez
Mariusz Przystupa
Data: 2023.07.26
10:22:16 +02'00'

Zbigniew
Tadeusz
Gościcki

Elektronicznie podpisany
przez Zbigniew Tadeusz
Gościcki
Data: 2023.07.26 11:34:52
+02'00'

KANCELARIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI**Operat szacunkowy**

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego
gruntu niezabudowanego



Położenie nieruchomości:

Radom, ul. Listopadowa - działki o numerach ewidencyjnych 231/60, 231/85, 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107, 231/117

Gmina Radom Miasto, powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie

Opracowano przez:



Radom, dnia 30 czerwca 2023 roku

Kancelaria Wyceny Nieruchomości
tel. 517 908 347, 602 499 690, 48 363 13 47
ul. Narutowicza 1, 26-600 Radom

www.kwn.nieruchomosci.pl
biuro@kwn.nieruchomosci.pl

Radom, ul. Listopadowa - działki o numerach ewidencyjnych 231/60, 231/85, 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107, 231/117

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie celu wyceny:

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

Dane dotyczące przedmiotu wyceny:

Adres: województwo mazowieckie, powiat Miasto Radom, gmina Radom Miasto, miejscowość Radom ul. Listopadowa,

Obręb: 0010 Kaptur, arkusz 20, działki o numerach ewidencyjnych 231/60, 231/85 o łącznej powierzchni 820 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr RA1R/00162158/9 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Obręb: 0010 Kaptur, arkusz 20, działki o numerach ewidencyjnych 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107, 231/117 o łącznej powierzchni 9 309 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr RA1R/00160729/9 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Opis przedmiotu wyceny:

Działki o numerach ewidencyjnych 231/60, 231/85, 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107, 231/117 o łącznej powierzchni 10 129 m² są niezabudowane, mają kształt zbliżony do prostokąta, teren działek porośnięty jest niską roślinnością trawiastą, drzewami, częściowo ogrodzony. Działki znajdują się w zasięgu sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie nieruchomości usytuowane są budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne jednorodzinne, w pobliżu budynki handlowo-usługowe, tereny niezabudowane.

Sposób określenia wartości:

Do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Określone wartości:

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego położonego w Radomiu przy ul. Listopadowej - działki o numerach ewidencyjnych 231/60, 231/85, 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107, 231/117 o łącznej powierzchni 10 129 m² wg stanu na dzień przeprowadzenia oględzin i wg cen na dzień sporządzenia wyceny określona w podejściu porównawczym wynosi:

4 000 000 zł

słownie: cztery miliony złotych

Data sporządzenia opracowania: Radom, dnia 30 czerwca 2023 roku

Podpis:



KANCELARIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych



Położenie nieruchomości:

Warszawa, ul. Przejezdna -działki o numerach ewidencyjnych 6/4, 7/9, 8/8, 9/3
Gmina Miasto Stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie

Opracowano przez:



Radom, dnia 05 lipca 2023 roku

Kancelaria Wyceny Nieruchomości
tel. 517 908 347, 602 499 690, 48 363 13 47
ul. Narutowicza 1, 26-600 Radom

www.kwn.nieruchomosci.pl
biuro@kwn.nieruchomosci.pl

Wyciąg z operatu szacunkowego**Określenie celu wyceny:**

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

Dane dotyczące przedmiotu wyceny:

Adres: województwo mazowieckie, gmina M. St. Warszawa, miejscowość Warszawa dzielnica Białołęka, ul. Przejezdna

- Obręb: 1612, nazwa 4-16-12, działka o numerze ewidencyjnym 6/4 o powierzchni 2 775 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA3M/00522500/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych - WA3M.

- Obręb: 1612, nazwa 4-16-12, działka o numerze ewidencyjnym 7/9 o powierzchni 9 851 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA3M/00530116/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych - WA3M.

- Obręb: 1612, nazwa 4-16-12, działka o numerze ewidencyjnym 8/8 o powierzchni 4 837 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA3M/00530117/5 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych - WA3M.

- Obręb: 1612, nazwa 4-16-12, działka o numerze ewidencyjnym 9/3 o powierzchni 8 557 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA3M/00095460/2 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych - WA3M.

Opis przedmiotu wyceny:

Działki stanowiące przedmiot wyceny o numerach ewidencyjnych 6/4, 7/9, 8/8, 9/3 o łącznej powierzchni 26 020 m² są niezabudowane. Działki położone są na terenie pomiędzy ulicami Przejezdna, Ostródzką. Teren działek jest porośnięty roślinnością trawiastą, drzewami. Teren działek posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. W ulicach wokół terenu stanowiącego przedmiot wyceny dostępne uzbrojenie; sieć energetyczna, wod- kanalizacyjna. Przez działki przebiega sieć gazowa.

Warszawa, ul. Przejezdna - działki o numerach ewidencyjnych 6/4, 7/9, 8/8, 9/3

Na działkach stanowiących przedmiot wyceny będzie prowadzona inwestycja ich zabudowy budynkami mieszkalnymi. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach.

ETAP I - działki o numerach ewidencyjnych 6/4, 7/9 o łącznej powierzchni 12 626 m²,

ETAP II - działki o numerach ewidencyjnych 8/8, 9/3 o łącznej powierzchni 13 394 m²,

W sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne jednorodzinne, budynki handlowo-usługowe, tereny niezabudowane.

Sposób określenia wartości:

Do wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Określone wartości:

ETAP I

Wartość rynkowa prawa własności i nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Warszawie dzielnica Białołęka ulica Przejezdna - działki o numerach ewidencyjnych 6/4, 7/9 o łącznej powierzchni 12 626 m² wg stanu na dzień przeprowadzenia oględzin i wg cen na dzień sporządzenia wyceny określona w podejściu porównawczym wynosi:

12 000 000 zł

słownie: dwanaście milionów złotych

ETAP II

Wartość rynkowa prawa własności i nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Warszawie dzielnica Białołęka ulica Przejezdna - działki o numerach ewidencyjnych 8/8, 9/3 o łącznej powierzchni 13 394 m² wg stanu na dzień przeprowadzenia oględzin i wg cen na dzień sporządzenia wyceny określona w podejściu porównawczym wynosi:

10 000 000 zł

słownie: dziesięć milionów złotych

Data sporządzenia opracowania: Radom, dnia 05 lipca 2023 roku

Podpis:



AR
DEA

Kancelaria Ekspertyz Majątkowych

ul. Jesionowa 11/7
80-261 Gdańsk
tel: +48 58 341 88 94
tel: +48 501 761 361
email: tomasz@luterek.pl
www.ardea.biz.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Gdańsku, przy ul. Kusocińskiego na gruntach działek nr 90/3 i 90/5 o powierzchni 3 885 m² dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

Województwo: pomorskie
Powiat: gdański
Jednostka ewidencyjna: Miasto Gdańsk
Obręb ewidencyjny: 52
Numer działek: 90/3, 90/5
Numer księgi wieczystej: GD1G/00307023/2

Autor:
dr Tomasz Luterek
nr upr. 4505

Gdańsk, 6 lipca 2023 r.

ZESTAWIENIE PODSTAWOWYCH INFORMACJI Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Gdańsku przy ul. Kusocińskiego na gruntach działek nr 90/3 i 90/5 o powierzchni 3 885 m².

Zakres wyceny
Prawo własności w/w nieruchomości.

2. Opis nieruchomości

Położenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Gdańsku, przy ul. Kusocińskiego na gruntach działek nr 90/3 i 90/5.
Zagospodarowanie	Teren niezabudowany, pokryty zielenią nieurządzoną, przez który przechodzi kilka chodników. Fragment działki pokryty jest placem z płyt betonowych.

3. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

4. Stan prawny

Właściciel: Uni 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa

5. Wartość nieruchomości

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

W = 18 501 730,00 zł

Data sporządzenia operatu:



5.5 Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cabała-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowski 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 9976/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (26-07-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cabały-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowski 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie. stawiał się: -----

Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 389476801, NIP: 5242922237, wpisanej pod numerem **KRS 0000910953** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej „**UNI 2 sp. z o.o.**” – jako Wiceprezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji UNI 2 sp. z o.o., zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. -----

Tożsamość stawającego stwierdziłem na podstawie okazanego dokumentu o znamionach wyżej podanych, zaś dane z niego niewynikające na podstawie oświadczenia. -----

Stawający oświadcza, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania wymienionej spółki. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ

§ 1

1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie gwarantuje, że: -----

1) spółka UNI 2 sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 6/4 i nr 7/9 położonych w dzielnicy Białoleka w Warszawie, o łącznym obszarze 1,2626 ha, dla której prowadzona będzie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer **WA3M/00522500/8** po rozpoznaniu niżej opisanego wniosku DZ.KW./WA3M/43347/22/1 o połączenie nieruchomości (dalej także „**Nieruchomość Warszawa 1**”), -----

- 2) w wymienionej księdze wieczystej nr WA3M/00522500/8: -----
- a) w dziale I-O wpisano działkę ewidencyjną nr 6/4 o obszarze 0,2775 ha, z obrębem ewidencyjnym numer 1612, nazwa 4-16-12 przy ulicy Ostródzkiej 265, w dzielnicy Białołęka w Warszawie, której sposób korzystania opisano jako B – tereny mieszkaniowe, a ponadto w dziale tym zamieszczone są wzmianki o wnioskach: ---
- DZ.KW./WA3M/43333/22/1 dotyczącym sprostowania oznaczenia nieruchomości, który wynika z zawiadomienia złożonego przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990) dotyczącego zmiany użytku z B – tereny mieszkaniowe na Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, -----
- DZ.KW./WA3M/43347/22/1 dotyczącym przyłączenia nieruchomości z innej księgi wieczystej, która wynika z wniosku złożonego przez UNI 2 sp. z o.o. zawierającym żądanie odłączenia działki o nr ewid. 7/9 o powierzchni 0,9851 ha z księgi wieczystej WA3M/00530116/8 i przyłączenie jej do księgi wieczystej WA3M/00522500/8 oraz zamknięcie księgi wieczystej WA3M/00530116/8, -----
- b) w dziale I-Sp wpisano uprawnienie wynikające z nieodpłatnej i na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na prawie odprowadzenia wód deszczowych przez działkę nr 45/5 z obrębem 4-16-12 wzdłuż jej północnej granicy w pasie gruntu o szerokości 1,5m (półtora metra), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka w obrębie 4-16-12, stanowiących: działkę nr 6/4, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA3M/00522500/8 oraz działkę nr 7/9, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw WA3M/00530116/8, a ponadto w dziale tym zamieszczona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./WA3M/43351/22/3 dotyczącym dokonania innego wpisu w dziale I-Sp, która wynika z ww. wniosku złożonego przez UNI 2 sp. z o.o. zawierającym żądanie odłączenia działki o nr ewid. 7/9 o powierzchni 0,9851 ha z księgi wieczystej WA3M/00530116/8 i przyłączenie jej do księgi wieczystej WA3M/00522500/8, który zawiera także żądanie przepisania uprawnienia ujawnionego w dziale I-Sp księgi wieczystej nr WA3M/00530116/8 do księgi wieczystej nr WA3M/00522500/8, -----
- c) w dziale II własność wpisana jest na rzecz UNI 2 sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym dnia 24 listopada 2021 roku przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 18898/2021, a ponadto zamieszczona jest wzmianka o ww. wniosku DZ.KW./WA3M/43347/22/1 dotyczącym przyłączenia nieruchomości z innej księgi wieczystej, -----
- d) działy III i IV wpisów ani wzmianek o wnioskach nie zawierają, -----
- e) w żadnym dziale nie zamieszczono innych wzmianek niż wyżej opisane,
- 3) w księdze wieczystej nr WA3M/00530116/8, z której zostanie przyłączona działka nr 7/9 do księgi wieczystej nr WA3M/00522500/8, która w ten sposób będzie prowadzona dla Nieruchomości Warszawa 1, UNI 2 sp. z o.o. wpisana jest jako właściciel działki nr 7/9 o obszarze 0,9851 ha z obrębem ewidencyjnym numer 1612,

nazwa 4-16-12 na podstawie ww. aktu notarialnego Repertorium A nr 18898/2021, w dziale I-Sp wpisane jest uprawnienie, które odpowiada treści prawa wpisanego w dziale I-Sp księgi wieczystej WA3M/00522500/8, działu III i IV wpisów ani wzmianek o wnioskach nie zawierają, a ponadto w dziale I-O zamieszczona jest wzmianka o ww. wniosku DZ.KW./WA3M/43347/22/1 opisana jako odłączenie części lub całości nieruchomości i przyłączenie do innej księgi wieczystej, -----

4) spółka UNI 2 sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 8/8 i nr 9/3 położonych w dzielnicy Białołęka w Warszawie, o łącznym obszarze 1,3394 ha, dla której prowadzona będzie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta po rozpoznaniu: -----

a) wniosku DZ.KW./WA3M/30607/22/1 zawierającym żądanie odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00530117/5 działki ewidencyjnej nr 8/8 o obszarze 0,4837 ha, z obrębu ewidencyjnego numer 1612, nazwa 4-16-12, położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie, oznaczonej w sposobie korzystania jako R – grunty orne i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, -----

b) wniosku DZ.KW./WA3M/30608/22/1 zawierającym żądanie odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00095460/2 działki ewidencyjnej nr 9/3 o obszarze 0,8557 ha, z obrębu ewidencyjnego numer 1612, nazwa 4-16-12, położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie, oznaczonej w sposobie korzystania jako R – grunty orne i przyłączenie jej do księgi wieczystej zakładanej na ww. opisany w lit. a) wniosek DZ.KW./WA3M/30607/22/1, -----

(dalej także „Nieruchomość Warszawa 2”), -----

5) w księdze wieczystej nr WA3M/00530117/5, z której zostanie odłączona działka ewidencyjna nr 8/8 i założona dla niej nowa księga wieczysta: -----

a) w dziale I-O zamieszczona jest wzmianka o ww. wniosku DZ.KW./WA3M/30607/22/1 opisana jako odłączenie części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, -----

b) jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą Happy End M. Kostrzewa i Wspólnicy spółka jawna, a także zamieszczona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./WA3M/30606/22/1 zawierającym żądanie zmiany danych właściciela poprzez wpis spółki pod firmą Happy End M. Kostrzewa i Wspólnicy Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Legionowie – od której UNI 2 sp. z o.o. kupiła działkę ewidencyjną nr 8/8 na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym dnia 19 sierpnia 2022 roku przez Sylwię Jagusiewicz, zastępcę notarialnego, zastępcę Ewy Joanny Cabały-Chałupczak, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 12108/2022 (dalej także „Umowa Sprzedaży”) na podstawie której został złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego elektroniczny wniosek o wpis w księdze wieczystej/założenie księgi wieczystej, któremu nadano w Repertorium Centralnym numer REP.C./NOTA/0075583322, zawierający między innymi żądanie ww. odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00530117/5 działki ewidencyjnej nr 8/8 i założenia dla niej nowej księgi

wieczystej – jako następcy prawnego spółki pod firmą Happy End M. Kostrzewa i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Łajskach, -----

c) w dziale III wpisane są: -----

- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie odprowadzenia wód deszczowych przez działkę nr 45/5 z obrębu 4-16-12 wzdłuż jej północnej granicy w pasie gruntu o szerokości 1,5m (półtora metra), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie dzielnicy Białoleka w obrębie 4-16-12, stanowiących: działkę nr 6/4, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA3M/00522500/8 oraz działkę nr 7/9, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw WA3M/00530116/8, -----

- prawa i roszczenia o przeniesienie własności działki nr 8/8 zgodnie z umową stanowiącą podstawę wpisu wpisane na rzecz UNI 2 sp. z o.o., -----

a) ponadto w dziale tym zamieszczono wzmiankę o wniosku DZ.KW./WA3M/30606/22/2 zawierającym żądanie wykreślenia ww. praw i roszczeń o przeniesienie własności działki nr 8/8, -----

d) w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do sumy 2.500.000,00 zł na rzecz UNI 2 sp. z o.o. oraz wzmianka o wniosku DZ.KW./WA3M/30606/22/3 zawierającym żądanie wykreślenia tej hipoteki, -----

6) w księdze wieczystej nr WA3M/00095460/2, z której zostanie odłączona działka ewidencyjna nr 9/3 i przyłączona do księgi wieczystej zakładanej dla działki nr 8/8: -----

a) w dziale I-O zamieszczona jest wzmianka o ww. wniosku DZ.KW./WA3M/30608/22/1 opisana jako odłączenie części lub całości nieruchomości i przyłączenie do innej księgi wieczystej, -----

b) jako właściciele wpisani są spółka pod firmą Happy End M. Kostrzewa i Wspólnicy spółka jawna i Teresa Władysława Dąbkowska, a ponadto w dziale tym zamieszczone są wzmianki o wnioskach: -----

- DZ.KW./WA3M/29206/22/1 dotyczącym wpisu współwłasności w udziale 2/4 części na rzecz spółki pod firmą HAPPY END M. Kostrzewa i Wspólnicy Spółka komandytowo-akcyjna – w miejsce Teresy Władysławy Dąbkowskiej – w związku z nabyciem przez tę spółkę od wskazanej osoby fizycznej jej udziału we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA3M/00095460/2 na podstawie umowy sprzedaży dokumentowanej aktem notarialnym Rep. A nr 6186/2022 sporządzonym dnia 4 sierpnia 2022 roku przez zastępcę notarialnego Krzysztofa Jerzaka zastępcę Karoliny Kowalik, notariusz w Warszawie, -----

- DZ.KW./WA3M/29207/22/1 dotyczącym zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej nr WA3M/00095460/2 poprzez wpis współwłasności w udziale wynoszącym 2/4 części na rzecz spółki pod firmą HAPPY END M. Kostrzewa i Wspólnicy Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Legionowie, jako następcy prawnego spółki pod firmą HAPPY END M. Kostrzewa i Wspólnicy Spółka jawna z siedzibą w Łajskach, -----

w związku z czym jako właściciel, po rozpoznaniu opisanych wniosków wpisana będzie spółka pod firmą Happy End M. Kostrzewa i Wspólnicy Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Legionowie – od której UNI 2 sp. z o.o. kupiła działkę ewidencyjną nr 9/3 na podstawie Umowy Sprzedaży w związku z którą złożony został za pośrednictwem systemu teleinformatycznego ww. elektroniczny wniosek o wpis w księdze wieczystej/założenie księgi wieczystej, zawierający między innymi żądanie ww. odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00095460/2 działki ewidencyjnej nr 9/3 i przyłączenia jej do księgi wieczystej zakładanej dla działki nr 8/8.

c) w dziale III nie ma wpisów, przy czym zamieszczona jest wzmianka o wniosku DZ.KW.WA3M/30609/22/1 zawierającym żądanie wpisu ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie dzielnicy Białołęka, w obrębie 4-16-12 stanowiącej działki nr 8/8 i nr 9/3, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, nieodpłatnej na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na prawie odprowadzenia wód deszczowych przez działkę nr 47/3 wzdłuż południowego boku/granicy tej działki w pasie gruntu o szerokości 1,5m (półtora metra),

d) dział IV nie zawiera żadnych wpisów.

2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie gwarantuje, że:

1) skutecznie nabyła Nieruchomość Warszawa 1 i Nieruchomość Warszawa 2, jak również, że ww. nieruchomości - za wyjątkiem wyżej opisanych postępowań wieczystoksięgowych - nie są przedmiotem żadnego innego toczącego się postępowania sądowego lub administracyjnego, w tym egzekucyjnego lub upadłościowego,

2) skutek dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie dochodzi do pokrzywdzenia żadnego wierzyciela,

3) do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów UNI 2 sp. z o.o., w szczególności Nieruchomość Warszawa 1 i Nieruchomość Warszawa 2 nie stanowią przedsiębiorstwa ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 228 kodeksu spółek handlowych.

§ 2

1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

1) na podstawie uchwały nr 1/06/2023 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „Emitentem” przyjął II program emisji obligacji („II Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji,

w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----

2) na podstawie uchwały nr 1/07/2023 z dnia 10 lipca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii C w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 czerwca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji przez Emitenta obligacji na następujących warunkach: -----

a) oznaczenie serii: C, -----

b) emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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 w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2554), która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 02 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ----

c) liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20.000 (dwudziestu tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----

d) wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, -----

e) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego, -----

f) obligacje wyemitowane w ramach II Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach II Programu Emisji i będą obejmować hipotekę, względnie hipoteki na nieruchomościach na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, -----

g) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A, jednocześnie uchwała stanowi upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji, -----

h) wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat od Dnia Emisji, to jest zgodnie z Warunkami Emisji w dniu 31 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem prawa Emitenta do wcześniejszego wykupu, którego zasady zostały opisane w warunkach emisji, -----

i) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. -----

2. Stawający w imieniu UNI 2 sp. z o.o. oświadcza nadto, że zarząd Emitenta w dniu 11 lipca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”), z których między innymi wynika, że: -----

1) administratorem hipoteki jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), -----

2) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r. („**Dzień Wykupu**”), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”): -----

a) na żądanie Obligatariusza, -----

b) na żądanie Emitenta, -----

3) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**”), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, -----

4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, -----

5) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

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

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

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

7) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), -----

8) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, -----

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

10) 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, ----

11) Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, -----

12) z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną, -----

przy czym Stawający w imieniu UNI 2 sp. z o.o. gwarantuje, że są mu znane Warunki Emisji i nie wnosi do ich treści jakichkolwiek uwag. -----

3. Stawający w imieniu UNI 2 sp. z o.o. oświadcza nadto, że w dniu 11 lipca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a spółką pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwaną dalej „Administratorem Hipoteki” zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie. -----

§ 3

Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że **ustanawia na rzecz Administratora Hipoteki** – spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 na: -----

1) opisanej w §1 ust. 1 pkt 1) Nieruchomości Warszawa 1, dla której prowadzona będzie księga wieczysta nr WA3M/00522500/8 po rozpoznaniu wniosku DZ.KW./WA3M/43347/22/1 zawierającego żądanie odłączenia działki o nr ewid. 7/9 o powierzchni 0,9851 ha z księgi wieczystej WA3M/00530116/8 i przyłączenie jej do księgi wieczystej WA3M/00522500/8 oraz zamknięcie księgi wieczystej WA3M/00530116/8, -----

2) opisanej w §1 ust. 1 pkt 4) Nieruchomości Warszawa 2, dla której prowadzona będzie księga wieczysta po rozpoznaniu: -----

a) wniosku DZ.KW./WA3M/30607/22/1 zawierającym żądanie odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00530117/5 działki ewidencyjnej nr 8/8 i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, -----

b) wniosku DZ.KW./WA3M/30608/22/1 zawierającym żądanie odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00095460/2 działki ewidencyjnej nr 9/3 i przyłączenia jej do księgi wieczystej zakładanej na ww. opisany w lit. a) wniosek DZ.KW./WA3M/30607/22/1, -----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 PLN (słownie złotych: trzydzieści milionów złotych) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 29 czerwca 2023 roku nr 1/06/2023 w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji oraz z dnia 10 lipca 2023 roku nr 1/07/2023 w sprawie emisji obligacji serii C, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie Emitenta, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw

poprzedzającym dany Dzień Płatności; świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza; z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną. -----

§ 4

Elektroniczny wniosek o wpis w księgach wieczystych wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem zastępca notariusza złoży zgodnie z art. 626¹⁰ § 1 kodeksu postępowania cywilnego stanowiącym: notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125), którą zastępca notariusza pobiera od wnioskodawców i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022r., poz. 1799). -----

Wniosek zawierać będzie żądanie dokonania wpisu w: -----

1) księdze wieczystej nr WA3M/00522500/8, -----

2) księdze wieczystej zakładanej na wniosek DZ.KW./WA3M/30607/22/1, --

hipoteki umownej łącznej ustanowionej niniejszym aktem notarialnym. -----

Zastępca notariusza poinformował stawającego o treści art. 626¹⁰ § 1, § 11 i § 12 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi: O dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. -----

§ 5

Wypisy aktu można wydawać Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. ---

§ 6

Koszty aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: -----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, 5, 6 pkt 11) i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego w kwocie ----- 2500,00 zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ---- 575,00 zł

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej w kwocie ----- 200,00 zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ----- 46,00 zł

- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2023r., poz. 170 ze zm.) w kwocie ----- 19,00 zł

- opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125)-----200,00 zł

- opłata za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 378). w kwocie----- 5,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. ---

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

NA ORYGINALE AKTU WŁAŚCIWE PODPISY

REPERTORIUM A nr 9978/2023

Wypis niniejszy wydany został **UNI 2 sp. z o.o.** -----

Pobrano: tytułem taksy notarialnej **66,00 zł** z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie **15,18 zł**. -----

Warszawa, dnia 26 lipca 2023 roku. -----



Jarosław Berdzik
Zastępca notarialny

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cubala-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA

ul. Jastrzębowski 24, 02-786 Warszawa

tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)

NIP 9512038358 REGON 017500749

www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS
Repertorium A nr 9988/2023
AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (26-07-2023) przede mną **Jarostawem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cubalę-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowski 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawił się: -----

Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI, |

, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 389476801, NIP: 5242922237, wpisanej pod numerem **KRS 0000910953** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej „**UNI 2 sp. z o.o.**” – jako odpowiednio Wiceprezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji UNI 2 sp. z o.o., zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. -----

Tożsamość stawającego stwierdziłem na podstawie okazanego dokumentu o znamionach wyżej podanych, zaś dane z niego niewynikające na podstawie oświadczenia. -----

Stawający oświadcza, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania wymienionej spółki oraz że do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów spółki. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU EGZEKUCJI
NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6)
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 sp. z o.o. oświadcza, że:

- 1) na podstawie uchwały nr 1/06/2023 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „**Emitentem**” przyjął II program

- emisji obligacji („II Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----
- 2) na podstawie uchwały nr 1/07/2023 z dnia 10 lipca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii C w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 czerwca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji przez Emitenta obligacji na następujących warunkach: -----
- a) oznaczenie serii: C, -----
- b) emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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 w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2554), która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 02 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, -----
- c) liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20.000 (dwudziestu tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----
- d) wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, -----
- e) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień -----





warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego, -----

- f) obligacje wyemitowane w ramach II Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach II Programu Emisji i będą obejmować hipotekę umowną na nieruchomościach na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, -----
- g) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A, jednocześnie uchwała stanowi upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji, -----
- h) wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat od dnia emisji, to jest zgodnie z Warunkami Emisji w dniu 31 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem prawa Emitenta do wcześniejszego wykupu, którego zasady zostały opisane w warunkach emisji, -----
- i) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst -----

2. Stawający w imieniu UNI 2 sp. z o.o. oświadcza nadto, że zarząd Emitenta w dniu 11 lipca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”), z których między innymi wynika, że: -----

1) administratorem hipoteki jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), -----

2) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r. („**Dzień Wykupu**”), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”): -----

- a) na żądanie Obligatariusza, -----
- b) na żądanie Emitenta, -----

3) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**”), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, -----

4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, -----

5) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

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

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

- b) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). -----
- 7) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), -----
- 8) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, -----
- 9) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności, -----
- 10) 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, -----
- 11) Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, -----
- 12) z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną, -----

przy czym Stawający w imieniu UNI 2 sp. z o.o. gwarantuje, że są mu znane Warunki Emisji i nie wnosi do ich treści jakichkolwiek uwag. -----

3. Stawający w imieniu UNI 2 sp. z o.o. oświadcza nadto, że w dniu 11 lipca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a spółką pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwaną dalej „Administratorem Hipoteki” zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie. -----

4. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 sp. z o.o. gwarantuje nadto, że: -----

- 1) UNI 2 sp. z o.o. jest właścicielem: -----
- a) nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 6/4 i nr 7/9 położonych w dzielnicy Białota w Warszawie, o łącznym obszarze 1,2626 ha (dalej także „Nieruchomość Warszawa 1”), dla której prowadzona będzie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta



numer WA3M/00522500/8 po rozpoznaniu wniosku DZ.KW./WA3M/43347/22/1 zawierającego żądanie odłączenia działki o nr ewid. 7/9 o powierzchni 0,9851 ha z księgi wieczystej WA3M/00530116/8 i przyłączenie jej do księgi wieczystej WA3M/00522500/8, -----

- b) nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 8/8 i nr 9/3 położonych w dzielnicy Białoleka w Warszawie, o łącznym obszarze 1,3394 ha (dalej także „**Nieruchomość Warszawa 2**”), dla której prowadzona będzie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta po rozpoznaniu wniosku DZ.KW./WA3M/30607/22/1 zawierającym żądanie odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00530117/5 działki ewidencyjnej nr 8/8 o obszarze 0,4837 ha, z obrębu ewidencyjnego numer 1612, nazwa 4-16-12, położonej w dzielnicy Białoleka w Warszawie, oznaczonej w sposobie korzystania jako R – grunty orne i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wniosku DZ.KW./WA3M/30608/22/1 zawierającym żądanie odłączenia z księgi wieczystej nr WA3M/00095460/2 działki ewidencyjnej nr 9/3 o obszarze 0,8557 ha, z obrębu ewidencyjnego numer 1612, nazwa 4-16-12, położonej w dzielnicy Białoleka w Warszawie, oznaczonej w sposobie korzystania jako R – grunty orne i przyłączenie jej do księgi wieczystej zakładanej na ww. opisany wniosek DZ.KW./WA3M/30607/22/1, -----
- 2) UNI 2 sp. z o.o. skutecznie ustanowiła na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 na Nieruchomości Warszawa 1 i Nieruchomości Warszawa 2 hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 PLN (słownie złotych: trzydzieści milionów złotych) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji do 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 29 czerwca 2023 roku nr 1/06/2023 w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji oraz z dnia 10 lipca 2023 roku nr 1/07/2023 w sprawie emisji obligacji serii C, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego, -----

zaś w dniu dzisiejszym tj. 26 lipca 2023 roku złożony został za pośrednictwem systemu elektronicznego wniosek o wpis tejże hipoteki w dziale IV księgi wieczystej WA3M/00522500/8 oraz w dziale IV księgi wieczystej zakładanej na wniosek DZ.KW./WA3M/30607/22/1, któremu nadano w Repertorium Centralnym numer: REP.C./NOTA/00590507/23.-----

§ 2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że poddaje UNI 2 sp. z o.o. – nie będącą dłużnikiem osobistym - na rzecz Administratora Hipoteki - spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 jako administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy – **egzekucji** wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) wyłącznie z Nieruchomości Warszawa 1 i Nieruchomości Warszawa 2, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach hipoteki opisanej w § 1 ust. 4 pkt 2) niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, postanawiając, że: -----

- 1) zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty przez UNI 2 sp. z o.o., upoważniającym jednocześnie Administratora Hipoteki do prowadzenia egzekucji z Nieruchomości Warszawa 1 oraz Nieruchomości Warszawa 2, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach hipoteki opisanej w § 1 ust. 4 pkt 2) niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, będzie skierowanie do Emitenta i UNI 2 sp. z o.o. pisemnego wezwania (za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe nadanej na adres do doręczeń Emitenta oraz UNI 2 sp. z o.o. wskazany odpowiednio w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszego aktu oraz w komparycji niniejszego aktu) do zapłaty wymagalnych kwot wynikających z Obligacji i bezskuteczny upływ 7-dniowego terminu na zapłatę, przy czym dowodem



wystąpienia tego zdarzenia będzie potwierdzenie nadania na adres Emitenta oraz UNI 2 sp. z o.o. przedmiotowego wezwania do zapłaty, które to potwierdzenie nadania, stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe ma moc dokumentu urzędowego oraz oświadczenie Administratora Hipoteki, złożone na warunkach określonych w art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z którego będzie wynikać, że Emitent, pomimo skierowania wezwania do zapłaty i wyznaczenia mu 7-dniowego terminu, nie uregulował należności: -----

- 2) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 lipca 2027 roku. -----

§ 3. Zastępca notariusza poinformował Stawającego o skutkach poddania egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786, 788 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1805). -----

§ 4. Wypisy niniejszego aktu można wydawać także Emitentowi i Administratorowi Hipoteki oraz ich następcom prawnym. -----

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: -----

- taksa notarialna na podstawie § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) w kwocie ----- 2500,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ea ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ----- 575,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY

REPERTORIUM A NR 9989/2023

Wypis wydany został UNI 2 sp. z o.o. -----
Pobrano: tytułem taksy notarialnej 42,00 zł z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie 9,66 zł. -----
Warszawa, dnia 26 lipca 2023 roku. -----



Jarosław Berdzik
[Signature]
zastępca notarialny

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cubala-Chalupeczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowski 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 9982/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (26-07-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cubalę-Chalupeczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowski 24, 02-786 Warszawa, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawiał się: -----

Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 142567076, NIP: 5213578406, wpisanej pod numerem **KRS 0000908454** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej „**Nowa Idea sp. z o.o.**” – jako Wiceprezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Nowa Idea sp. z o.o., zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. -----

Tożsamość stawającego stwierdziłem na podstawie okazanego dokumentu o znamionach wyżej podanych, zaś dane z niego niewynikające na podstawie oświadczenia. -----

Stawający oświadcza, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania wyżej wymienionej spółki. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ

§ 1

1. Stawający w imieniu spółki pod firmą **Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** gwarantuje, że **Nowa Idea sp. z o.o.** jest użytkownikiem wieczystym: -----

1) gruntu składającego się z działek nr 231/60 i 231/85 o łącznym obszarze 0,0820 ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0010 i nazwie Kaptur, położonego przy ulicy Listopadowej w Radomiu, gminie i powiecie miasto Radom, województwie mazowieckim, dla którego Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **RA1R/00162158/9** (dalej także „**Nieruchomość Radom 1**”), w której: -----

a) w dziale I-O wpisano ww. działki ewidencyjne nr 231/60 i 231/85 o łącznym obszarze 0,0820 ha, -----

b) w dziale I-Sp wpisano liczne uprawnienia wynikające z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych, a także wpisano okres użytkowania do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

c) w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest Nowa Idea sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży warunkowej sporządzonej dnia 12 marca 2021 roku przez Roberta Błaszczaka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 7713/2021, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości sporządzonej dnia 23 kwietnia 2021 roku przez Roberta Błaszczaka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 14848/2021 oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 06 września 2021 roku, -----

d) działy III i IV wpisów nie zawierają, a ponadto w żadnym dziale nie zamieszczono wzmianek o wnioskach, -----

2) gruntu składającego się z działek nr 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107 oraz 231/117, o łącznym obszarze 0,9309 ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0010 i nazwie Kaptur, położonego przy ulicy Listopadowej w Radomiu, gminie i powiecie miasto Radom, województwie mazowieckim, dla którego Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **RA1R/00160729/9** (dalej także „**Nieruchomość Radom 2**”), w której: -----

a) w dziale I-O wpisano ww. działki ewidencyjne nr 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107 oraz 231/117 o łącznym obszarze 0,9309 ha, -----

b) w dziale I-Sp wpisano liczne uprawnienia wynikające z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych, a także wpisano okres użytkowania do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

c) w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest Nowa Idea sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży warunkowej sporządzonej dnia 12 marca 2021 roku przez Roberta Błaszczaka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 7713/2021, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości sporządzonej dnia 23 kwietnia 2021 roku przez Roberta Błaszczaka, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 14848/2021 oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 06 września 2021 roku, -----

d) działy III i IV wpisów nie zawierają, a ponadto w żadnym dziale nie zamieszczono wzmianek o wnioskach, -----

2. Stawający w imieniu spółki pod firmą Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie gwarantuje, że: -----

1) skutecznie nabył prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 1 i Nieruchomości Radom 2, jak również, że prawa te nie są przedmiotem żadnego -----

toczącego się postępowania sądowego lub administracyjnego, w tym egzekucyjnego lub upadłościowego, -----

2) wskutek dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie dochodzi do pokrzywdzenia żadnego wierzyciela, -----

3) do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów Nova Idea sp. z o.o., w szczególności prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 1 i Nieruchomości Radom 2 nie stanowią przedsięwzięcia ani zorganizowanej części przedsięwzięcia w rozumieniu art. 228 kodeksu spółek handlowych, -----

§ 2

1. Stawający w imieniu spółki pod firmą Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że: -----

1) na podstawie uchwały nr 1/06/2023 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „Emitentem” przyjął II program emisji obligacji („II Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----

2) na podstawie uchwały nr 1/07/2023 z dnia 10 lipca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii C w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 czerwca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji przez Emitenta obligacji na następujących warunkach: -----

a) oznaczenie serii: C, -----

b) emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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 w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2554), która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 02 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego

memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ----

c) liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20.000 (dwudziestu tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwudziestu milionów) złotych, ----

d) wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, ----

e) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego, ----

f) obligacje wyemitowane w ramach II Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach II Programu Emisji i będą obejmować hipotekę, względnie hipoteki na nieruchomościach na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, ----

g) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., jednocześnie uchwała stanowi upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji, ----

h) wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat od Dnia Emisji, to jest zgodnie z Warunkami Emisji w dniu 31 lipca 2026. roku, z zastrzeżeniem prawa Emitenta do wcześniejszego wykupu, którego zasady zostały opisane w warunkach emisji, ----

i) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalystr. ----

2. Stawający w imieniu Nowa Idea sp. z o.o. oświadcza nadto, że zarząd Emitenta w dniu 11 lipca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji (**„Warunki Emisji”**), z których między innymi wynika, że: ----

1) administratorem hipoteki jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), ----

2) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r. (**„Dzień Wykupu”**), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**): ----

a) na żądanie Obligatariusza, ----

b) na żądanie Emitenta, ----

3) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji (**„Należność Główna”**),

powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, _____

4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, _____

5) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, _____

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

a) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo _____

b) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). _____

7) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), _____

8) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, _____

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

10) 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, _____

11) Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, _____

12) z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną, _____

przy czym Stawający w imieniu Nowa Idea sp. z o.o. gwarantuje, że są mu znane Warunki Emisji i nie wnosi do ich treści jakichkolwiek uwag. _____

3. Stawający w imieniu Nowa Idea sp. z o.o. oświadcza nadto, że w dniu 11 lipca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a spółką pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwaną dalej „Administratorem Hipoteki” zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie

zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie. -----

§ 3

Stawający w imieniu spółki pod firmą Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że **ustanawia na rzecz Administratora Hipoteki** – spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 na: -----

1) opisanym w §1 ust. 1 pkt 1) prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 1, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00162158/9, -----

4) opisanym w §1 ust. 1 pkt 2) prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00160729/9, -----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 PLN (słownie złotych: trzydzieści milionów złotych) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji do 20.000, (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 29 czerwca 2023 roku nr 1/06/2023 w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji oraz z dnia 10 lipca 2023 roku nr 1/07/2023 w sprawie emisji obligacji serii C, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie Emitenta, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane

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

§ 4

Elektroniczny wniosek o wpis w księgach wieczystych wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem zastępca notariusza złoży zgodnie z art. 626⁴ § 1 kodeksu postępowania cywilnego stanowiącym: notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125), którą zastępca notariusza pobiera od wnioskodawców i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022r., poz. 1799). -----

Wniosek zawierać będzie żądanie dokonania wpisu w księgach wieczystych nr: -----

1) RA1R/00162158/9, -----

2) RA1R/00160729/9, -----

hipoteki umownej łącznej ustanowionej niniejszym aktem notarialnym. -----

Zastępca notariusza poinformował stawającego o treści art. 626¹⁰ § 1, § 11 i § 12 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi: O dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. -----

§ 5

Wypisy aktu można wydawać Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. ---

§ 6

Koszty aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą:-----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, 5, 6 pkt 11) i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego w kwocie ----- 2500,00 zł
- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie --- 575,00 zł
- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej w kwocie ----- 200,00 zł
- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ----- 46,00 zł
- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2023r., poz. 170 ze zm.) w kwocie ----- 19,00 zł
- opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125) ----- 200,00 zł
- opłata za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 378). w kwocie ----- 5,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. ---

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

NA ORYGINALE AKTU WŁAŚCIWE PODPISY

REPERTORIUM A nr 9984/2023

Wypis niniejszy wydany został **Nowa Idea sp. z o.o.** -----

Pobrano: tytułem taksy notarialnej **48,00 zł** z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie **11,04 zł.** -----

Warszawa, dnia 26 lipca 2023 roku. -----



Jacek Berdzik
zastępca notariusza



KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cabała-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowski 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 9991/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (26-07-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cabały-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowski 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawił się:

Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 142567076, NIP: 5213578406, wpisanej pod numerem **KRS 0000908454** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej „**Nowa Idea sp. z o.o.**” – jako Wiceprezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Nowa Idea sp. z o.o., zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. -----

Tożsamość stawającego stwierdziłem na podstawie okazanego dokumentu o znamionach wyżej podanych, zaś dane z niego niewynikające na podstawie oświadczenia. -----

Stawający oświadcza, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania wymienionej spółki oraz że do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów spółki. -----

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU EGZEKUCJI
NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6)
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§ 1.1. Stawający w imieniu spółki pod firmą Nowa Idea sp. z o.o. oświadcza, że: -----

- 1) na podstawie uchwały nr 1/06/2023 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „**Emitentem**” przyjął II program

- emisji obligacji („II Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----
- 2) na podstawie uchwały nr 1/07/2023 z dnia 10 lipca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii C w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 czerwca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie II programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji przez Emitenta obligacji na następujących warunkach: -----
- a) oznaczenie serii: C, -----
- b) emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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 w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2554), która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 02 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, -----
- c) liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20.000 (dwudziestu tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----
- d) wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, -----
- e) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień





- warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego, -----
- f) obligacje wyemitowane w ramach II Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach II Programu Emisji i będą obejmować hipotekę, względnie hipoteki na nieruchomościach na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, -----
- g) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A, jednocześnie uchwała stanowi upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji, -----
- h) wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat od dnia emisji, to jest zgodnie z Warunkami Emisji w dniu 31 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem prawa Emitenta do wcześniejszego wykupu, którego zasady zostały opisane w warunkach emisji, -----
- i) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. -----

2. Stawający w imieniu Nowa Idea sp. z o.o. oświadcza nadto, że zarząd Emitenta w dniu 11 lipca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”), z których między innymi wynika, że: -----

1) administratorem hipoteki jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), -----

2) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r. („**Dzień Wykupu**”), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”): -----

- a) na żądanie Obligatariusza, -----
- b) na żądanie Emitenta, -----

3) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**”), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, -----

4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, -----

5) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

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

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

- b) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). -----
- 7) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), -----
- 8) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, -----
- 9) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności, -----
- 10) 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, -----
- 11) Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, -----
- 12) z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną, -----

przy czym Stawający w imieniu Nowa Idea sp. z o.o. gwarantuje, że są mu znane Warunki Emisji i nie wnosi do ich treści jakichkolwiek uwag. -----

3. Stawający w imieniu Nowa Idea sp. z o.o. oświadcza nadto, że w dniu 11 lipca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a spółką pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**” zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie. -----

4. Stawający w imieniu spółki pod firmą Nowa Idea sp. z o.o. gwarantuje nadto, że: -----

- 1) Nowa Idea sp. z o.o. jest skutecznie ustanowionym użytkownikiem wieczystym: -----
- a) gruntu składającego się z działek nr 231/60 i 231/85 o łącznym obszarze 0,0820 ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0010 i nazwie Kaptur, położonego przy ulicy Listopadowej w Radomiu, gminie i powiecie miasto Radom, województwie mazowieckim, dla



którego Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **RA1R/00162158/9** (dalej także „**Nieruchomość Radom 1**”), -----

- b) gruntu składającego się z działek nr 231/82, 231/83, 231/84, 231/87, 231/88, 231/89, 231/105, 231/106, 231/107 oraz 231/117, o łącznym obszarze 0,9309 ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0010 i nazwie Kaptur, położonego przy ulicy Listopadowej w Radomiu, gminie i powiecie miasto Radom, województwie mazowieckim, dla którego Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **RA1R/00160729/9** (dalej także „**Nieruchomość Radom 2**”), -----

- 2) Nowa Idea sp. z o.o. skutecznie ustanowiła na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 1 oraz prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 2 hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 PLN (słownie złotych: trzydzieści milionów złotych) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zabezpieczenie wiarytelności obligatariuszy wynikających z emisji do 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 29 czerwca 2023 roku nr 1/06/2023 w sprawie: uruchomienia II programu emisji obligacji oraz z dnia 10 lipca 2023 roku nr 1/07/2023 w sprawie emisji obligacji serii C, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę ustaloną w drodze book buildingu, która zgodnie z Warunkami Emisji wynosi 4,60%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego, -----

zaś w dniu dzisiejszym tj. 26 lipca 2023 roku złożony został za pośrednictwem systemu elektronicznego wniosek o wpis w działach IV wyżej wskazanych ksiąg wieczystych tejże hipoteki, któremu nadano w Repertorium Centralnym numer: REP.C./NOTA/00590589/23. -----

§ 2. Stawający w imieniu spółki pod firmą Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że poddaje Nowa Idea sp. z o.o. – nie będącą dłużnikiem osobistym - na rzecz Administratora Hipoteki - spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 jako administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o

Obligacjach – który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy - **egzekucji** wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) wyłącznie z prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 1 i prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 2, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach hipoteki opisanej w § 1 ust. 4 pkt 2) niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, postanawiając, że: -----

- 1) zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty przez Nowa Idea sp. z o.o., upoważniającym jednocześnie Administratora Hipoteki do prowadzenia egzekucji z prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 1 oraz prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Radom 2, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach hipoteki opisanej w § 1 ust. 4 pkt 2) niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, będzie skierowanie do Emitenta i Nowa Idea sp. z o.o. pisemnego wezwania (za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe nadanej na adres do doręczeń Emitenta oraz Nowa Idea sp. z o.o. wskazany odpowiednio w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszego aktu oraz w komparycji niniejszego aktu) do zapłaty wymagalnych kwot wynikających z Obligacji i bezskuteczny upływ 7-dniowego terminu na zapłatę, przy czym dowodem wystąpienia tego zdarzenia będzie potwierdzenie nadania na adres Emitenta oraz Nowa Idea sp. z o.o. przedmiotowego wezwania do zapłaty, które to potwierdzenie nadania, stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe ma moc dokumentu urzędowego oraz oświadczenie Administratora Hipoteki, złożone na warunkach określonych w art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z którego będzie wynikać, że Emitent, pomimo skierowania wezwania do zapłaty i wyznaczenia mu 7-dniowego terminu, nie uregulował należności, -----
- 2) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem

o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 lipca 2027 roku. -----

§ 3. Zastępca notariusza poinformował Stawającego o skutkach poddania egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786, 788 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1805). -----

§ 4. Wypisy niniejszego aktu można wydawać także Emitentowi i Administratorowi Hipoteki oraz ich następcom prawnym. -----

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: -----
taksa notarialna na podstawie § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) w kwocie ----- 2500,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ea ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ----- 575,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY

REPERTORIUM A NR 9992/2023

Wypis wydany został **Nowa Idea sp. z o.o.** -----
Pobrano: tytułem taksy notarialnej 42,00 zł z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146ea pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie 9,66 zł -----
Warszawa, dnia 26 lipca 2023 roku. -----



Bożena Berdzik
Zastępca notarialny

5.6 Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń

U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA

ZAWARTA POMIĘDZY

UNIDEVELOPMENT S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)

ORAZ

GWG GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
.....

Umowa o pełnienie funkcji administratora

Niniejsza UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie, pomiędzy:

- (1) **UNIDEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437, NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6.675.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

Ewę Przeździecką – Wiceprezesa Zarządu

Mariusza Przystupa – Wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej **Emitentem**

oraz

- (2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Marka Szymanka – Pełnomocnika

zwaną dalej **Administratorem**

PREAMBULA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie - do 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii C, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, o terminie wykupu przypadający na 31 lipca 2026 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + od 4,50 p.p. do 5,00 p.p. w skali roku (wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Emitenta przed Dniem Emisji na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji), których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. obligacje, o których jest mowa w ust. 1 powyżej, będą emitowane w ramach Programu Emisji, tj. drugiego programu emisji obligacji Emitenta przeprowadzonego za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000,00 PLN, z terminem realizacji wszystkich emisji w ramach Programu Emisji do 31 grudnia 2023 r.
3. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
 - 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na rzecz Administratora, do kwoty 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

- 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużników Hipotecznych, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od tych obligacji i należności z tytułu wykupu tych obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy tych obligacji w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tych obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z tych obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktem notarialnym w terminie do 31 lipca 2027 r.,

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
- 2) „**Obligacje**” oznacza wszystkie wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji obligacje – przy czym w odniesieniu do pierwszej serii emisji obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie - do 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii C, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, o terminie wykupu przypadający na 31 lipca 2026 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + od 4,75 p.p. do 5,00 p.p. w skali roku (wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Emitenta przed Dniem Emisji na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji), których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
- 3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
- 4) „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji (pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji) i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.
- 5) „**Warunki Emisji**” oznacza Warunki Emisji Obligacji serii C, których emitentem jest Emitent oraz warunki emisji obligacji kolejnych serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji,
- 6) „**Zabezpieczenie Obligacji**” oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 2) poniżej,

- 7) „Dłużnik Hipoteczny” oznacza innego niż Emitent, każdorazowych właścicieli (względnie użytkowników wieczystych Nieruchomości), przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcie Dłużnika Hipotecznego należy rozumieć:
- a) w odniesieniu do Nieruchomości Warszawa A - spółkę UNI 2 sp. z o.o. (KRS: 0000910953),
 - b) w odniesieniu do Nieruchomości Warszawa B - spółkę UNI 2 sp. z o.o. (KRS: 0000910953),
 - c) w odniesieniu do Nieruchomości Warszawa C - spółkę UNI 2 sp. z o.o. (KRS: 0000910953),
 - d) w odniesieniu do Nieruchomości Radom - spółkę Nowa Idea sp. z o.o. (KRS: 0000908454),
 - e) w odniesieniu do Nieruchomości Gdańsk - spółkę UNI 4 sp. z o.o. (KRS nr 0000886543)
- 8) „Nieruchomość” lub „Nieruchomości” oznacza łącznie:
- a) „Nieruchomość Warszawa A” - nieruchomość gruntową, położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00522500/8, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 6/4 oraz księgę wieczystą o numerze WA3M/00530116/8, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7/9,
 - b) „Nieruchomość Warszawa B” - nieruchomość gruntową, położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi aktualnie księgę wieczystą o numerze WA3M/00530117/5, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 8/8,
 - c) „Nieruchomość Warszawa C” - nieruchomość gruntową, położoną w Warszawie przy ul. Przejazdnej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00095460/2, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 9/3,
 - d) „Nieruchomość Radom” - nieruchomość gruntową, położoną w Radomiu przy ul. Listopadowej, dla której Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze RA1R/00162158/9 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 231/60 oraz 231/86 i RA1R/00160729/9, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 231/82-231/84, 231/87-231/89, 231/105-231/107 i 231/117,
 - e) „Nieruchomość Gdańsk” - nieruchomość gruntową, położoną w Gdańsku przy ul. Powstania Listopadowego, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00307023/2, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 90/3 i 90/5,
- 9) „Program Emisji” oznacza drugi program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 20.000.000,00 PLN, z terminem realizacji wszystkich emisji w ramach Programu Emisji do 31 grudnia 2023 r.

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie mają Warunki Emisji.
- 1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

- 3.1. Emitent oświadcza, że Zabezpieczone Wierzytelności zabezpieczone zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez:
 - 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na rzecz Administratora, do kwoty 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
 - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużników Hipotecyjnych, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od tych obligacji i należności z tytułu wykupu tych obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy tych obligacji w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tych obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z tych obligacji przez Emitenta, przy czym

Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktem notarialnym w terminie do 31 lipca 2027 r.,

- 3.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.
- 3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:
- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
 - 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.
- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.
- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA

- 5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:
- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - 2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,
- 5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:
- 1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,
 - 2) zawiadomi Administratora o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 dni roboczych od dnia powzięcia informacji o takim zdarzeniu,
 - 3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
 - 4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.
- 8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu

Umowa o pełnienie funkcji administratora

poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

- 8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji będzie wyższa od wymagalnych należności wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności dotyczących lub związanych z emisją Obligacji na rzecz Obligatariuszy oraz Administratora.
- 8.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora, w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora mogą być (według wyboru Administratora) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności Obligatariuszy.
- 8.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji.
- 8.6. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczenia Obligacji oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w związku emisją obligacji w ramach Programu Emisji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:
- 1)

- 9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty w tym opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.
- 9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.
- 9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze **33 1050 1025 1000 0023 4305 0791**, **kaucję pieniężną w wysokości 15.000,00 złotych**, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną

- zwiększone o 30 %. W takim przypadku Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.
- 9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności oraz wszelkich należności przysługujących Administratorowi, w ciągu 10 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.
- 9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.
- 9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji ww. obligacji serii I do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

Za Emitenta:

Ewa
Przeździecka

Elektronicznie podpisany
przez Ewa Przeździecka
Data: 2023.07.11
14:59:07 +02'00'

Mariusz
Przystupa

Elektronicznie podpisany
przez Mariusz Przystupa
Data: 2023.07.11 14:45:23
+02'00'

Za Administratora:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek
Data: 2023.07.11 13:28:27 CEST

5.7 Definicje i objaśnienia skrótów

Skrót	Znaczenie
Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń	oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810 pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1000 PLN
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
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;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
Emitent, Spółka lub Unidevelopment	oznacza spółkę pod firmą Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000454437, posiadającą nr NIP 5213483781 oraz nr REGON 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6 675 000,00 PLN (w pełni opłacony
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta,	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta lub stowarzyszone Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów

	z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii C	oznacza obligacje Emitenta serii C
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 nie wymaga zatwierdzenia przez KNF;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów</i>

	<i>Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;</i>
Regulamin GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
Rozporządzenie BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie ws. memorandum	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 545 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz.872 ze zm);
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
Zabezpieczone Wierzytelności	oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek,

	innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;