
7.4. 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. 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 zawieszono 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 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);
- 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. Przejednej, 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. Przejednej, 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. Przejednej, 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 następcą, 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 uchylecia 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 b) 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 ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalystr.

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 odgórnie 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 bezzieçarowe 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 Zwolnianej w zwolnianej nieruchomości (jej części jeśli stanowi oddzielny przedmiot wyceny), której część Nieruchomość Zwolniana 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 Zwolniana 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 Zwolnianej.

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 zwłocie 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 Obligatoriusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatoriusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatoriusza 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 Obligatoriuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatoriusza i temu Obligatoriuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatoriusza 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 jakiegokolwiek 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

- Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- 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 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. b) nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt d) nie zostanie złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w d) 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 płatne 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 wyznaczone 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. PRZEDAWNIE

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

Załącznik nr 1 Skróty wycen Nieruchomości

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:



2

Kancelaria Wyceny Nieruchomości

KANCELARIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych



Położenie nieruchomości:

Warszawa, ul. Przejazdną -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

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

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. Przejazdna

- 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 Przejazdną, 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. Przejedna - 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 Przejedna - 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 Przejedna - 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:

