WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A

SPÓŁKI POD FIRMĄ

GRUPA CORE SP. Z O.O.

(„WARUNKI EMISJI")

Kraków, 9 grudnia 2025 r.

Tekst uwzględniający zmiany wprowadzone Aneksem nr 1 z dnia 17 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

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

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Kącik 4, 30-549 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000941027, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem będzie pełnić funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

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

1.1.7. „**B13**" oznacza spółkę B13 Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001197773, NIP: 6772442563, REGON: 382818167, o kapitale zakładowym w wysokości 40.100 zł;

1.1.8. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.9. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w procesie ich emisji, określoną w pkt 7.2;

1.1.10. „**Cesja praw z polis**" ma znaczenie nadane w pkt 14.2 (iii);

1.1.11. „**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;

1.1.12. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikiem Hipotecznym jest B13;

1.1.13. „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.1.14. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;

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

1.1.16. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 13.3.2;

1.1.17. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy na terenie Rzeczpospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.18. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania, odpowiednio, natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.19. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.20. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona Przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 9.1;

1.1.21. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Okresowa Wycena, o której mowa w pkt 14.5.7.1;

1.1.22. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 12.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 12.3;

1.1.23. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 11.1;

1.1.24. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. a);

1.1.25. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę Grupa CORE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru

Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554, o kapitale zakładowym w wysokości 44.468.000 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.core-development.pl, będącą emitentem Obligacji;

1.1.26. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.1.27. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.28. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.29. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

1.1.30. „**Hipoteka**" ma znaczenie nadane w pkt 14.2 (i);

1.1.31. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji (ewentualnie również z Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.7.3 lit. b);

1.1.32. „**Inwestycja Bogdańskiego**" oznacza inwestycję deweloperską prowadzoną na Nieruchomości Bogdańskiego zgodnie z decyzją Starosty Tatrzańskiego nr 402/2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego obejmującego budowę kompleksu pensjonatowego składającego się z 6-ciu budynków wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu lub inną decyzją, która ją zmieni lub zastąpi;

1.1.33. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową kapitału własnego (w zależności od kontekstu) Poręczyciela lub Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym odpowiednio Poręczyciela lub Grupy Emitenta;

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

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

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

1.1.37. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.38. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.39. **„Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 13.12 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.40. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13.4;

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

1.1.42. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt 13.4.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.43. „**Marża Dodatkowa**" oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 służącą do wyznaczenia Marży;

1.1.44. „**Marża Podstawowa**" ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3;

1.1.45. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

1.1.46. „**Memorandum Informacyjne**", „**Memorandum**" – oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;

1.1.47. „**Nieruchomość Bogdańskiego**" oznacza nieruchomości gruntowe położone w Zakopanem w terenie przy ul. Bogdańskiego, o łącznej powierzchni 1,117 ha, obejmujące:

a) działkę ewidencyjną nr 590 (obręb 8) o pow. 0,2382 ha (KW NS1Z/00001667/8),

b) działkę ewidencyjną nr 908/1 (obręb 8) o pow. 0,0994 ha (KW NS1Z/00003880/1),

c) działki ewidencyjne nr 591/5 i 907 (obręb 8) o pow. 0,1539 ha (KW NS1Z/00019875/8),

d) działki ewidencyjne nr 1/16 i 44/1 (obręb 158) o pow. 0,6854 ha (KW NS1Z/00056957/8),

których właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest B13;

1.1.48. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

1.1.49. „**Nieruchomość K56**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Krakowie przy ul. Kościuszki 56, zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 342 (obręb 0014) o pow. 0,034 ha, wraz z budynkiem, w skład którego, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, wchodzą 2 lokale mieszkalne i 2 lokale użytkowe każdy posiadający odrębną księgę wieczystą (KW nieruchomości wspólnej KR1P/00135209/5);

1.1.50. „**Nieruchomość W11**" oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Krakowie przy ul. Westerplatter 11, obejmującą działkę ewidencyjną nr 56 (obręb 2) o pow. 0,2322 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KR1P/00152688/1;

1.1.51. „**Nieruchomości**" oznacza Nieruchomość Bogdańskiego oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, każda z osobna zwana „**Nieruchomością"**;

1.1.52. „**Nowa Hipoteka**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.10.2 lit. d);

1.1.53. „**Nowa Nieruchomość**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Nowej Hipoteki;

1.1.54. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwał Emisyjnych, obligacje zwykłe na okaziciela serii A, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

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

1.1.56. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 13;

1.1.57. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.58. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.59. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;

1.1.60. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 13.3.2;

1.1.61. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. f);

1.1.62. „**Okresowa Wycena**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.7.1;

1.1.63. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 13.4.1;

1.1.64. „**Ordynacja podatkowa**" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;

1.1.65. „**Oświadczenia Egzekucyjne**" oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1, Oświadczenie

o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2, i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13 oraz - w przypadku ich złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta;

1.1.66. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13**" ma znaczenie nadane w pkt 15.3;

1.1.67. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.1;

1.1.68. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.3 lit. b);

1.1.69. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1**" ma znaczenie nadane w pkt 15.2.1;

1.1.70. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2**" ma znaczenie nadane w pkt 15.2.2;

1.1.71. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.10.2 lit. e);

1.1.72. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.7.3 lit. b) ppkt (vii);

1.1.73. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 16.3;

1.1.74. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. prawny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim;

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

1.1.76. „**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;

1.1.77. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

1.1.78. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza w przypadku Podmiotów Zależnych Emitenta działalność gospodarczą polegającą na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami oraz wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, świadczeniu innych usług związanych z nieruchomościami, w tym związanych z pozyskiwaniem finansowania na ich zakup i realizację projektów budowlanych, a w przypadku Emitenta – również działalności spółek holdingowych i spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów;

1.1.79. „**POLSTR**" oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.80. „**Poręczenia**" oznacza łącznie Poręczenie 1 i Poręczenie 2, każde z osobna zwane **Poręczeniem**;

1.1.81. „**Poręczenie 1**" ma znaczenie nadane w pkt 14.8.1;

1.1.82. „**Poręczenie 2**" ma znaczenie nadane w pkt 14.8.1;

1.1.83. „**Poręczyciel 1**" oznacza spółkę PDD Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000715562, NIP: 6772430904, REGON: 369325302, o kapitale zakładowym w wysokości 400.000 zł;

1.1.84. „**Poręczyciel 2**" oznacza spółkę FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000717791, NIP: 6772431619, REGON: 369442232, o kapitale zakładowym w wysokości 24.200 zł;

1.1.85. „**Poręczyciele**" oznacza łącznie Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2, każdy z osobna zwany **Poręczycielem**;

1.1.86. „**Pozostałe Obligacje**" oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;

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

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

1.1.89. **„Premia"** ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7;

1.1.90. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie I Program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych;

1.1.91. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.3;

1.1.92. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

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

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

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

1.1.96. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.97. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.98. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu;

1.1.99. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie;

1.1.100. „**Rezerwa na Odsetki**" oznacza środki pieniężne zdeponowane na Rachunku do Obsługi Obligacji przeznaczone na wypłatę Odsetek od Obligacji. Wartość środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji w pierwszym Okresie Odsetkowym będzie równa co najmniej dwukrotności Kwoty Odsetek należnych za I Okres Odsetkowy;

1.1.101. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.102. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**Rozporządzenie Prospektowe**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;

1.1.103. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 13.6 – 13.20 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.104. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.core-development.pl lub innym, który go zastąpi;

1.1.105. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych

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

1.1.107. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 3 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez Spółkę emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji zmienioną: (i) uchwałą nr 4 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r. oraz (ii) uchwałą nr 5 Zarządu Emitenta z dnia 17 grudnia 2025 r.;

1.1.108. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Nadzywczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienioną uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r. oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienioną uchwałą nr 3 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r.;

1.1.109. „**Umowa maklerska**" ma znaczenie nadane w pkt 14.9.1;

1.1.110. „**Umowa z AZ**" ma znaczenie nadane w pkt 14.1;

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

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

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

1.1.114. „**Ustawa o Ofercie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

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

1.1.116. „**Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych**" oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;

1.1.117. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.118. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12;

1.1.119. „**Weksel**" ma znaczenie nadane w pkt 14.6;

1.1.120. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.121. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 13.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.122. „**Wskaźnik LTV**" oznacza wyznaczony w zaokrągleniu do pełnego procenta stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji;

1.1.123. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto pomniejszonego o wartość Zobowiązań Podporządkowanych do Kapitałów Własnych powiększonych o wartość Zobowiązań Podporządkowanych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono, odpowiednio, roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.124. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza łączną wartość bilansową zadłużenia (w zależności od kontekstu) Poręczyciela, Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie (tj. podmioty osobowo i kapitałowo niepowiązane z Emitentem lub Poręczycielem) na podstawie umów pożyczek lub kredytów,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, dotyczących zapłaty rat, które zgodnie ze stosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcia wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucji, opłat rezerwacyjnych, zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży lokali) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez (w zależności od kontekstu) Poręczyciela lub podmioty z Grupy Emitenta gwarancji i poręczeń za zobowiązania odpowiednio innych podmiotów lub podmiotów spoza Grupy Emitenta oraz wystawionych weksli w związku z takimi zobowiązaniami, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji lub poręczenia;

1.1.125. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego Poręczyciela, Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. łączną wartość bilansową pozycji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości, posiadanych odpowiednio przez Poręczyciela, Grupę Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta,

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego odpowiednio Poręczyciela, Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta,

iii. wartość środków pieniężnych posiadanych przez odpowiednio Poręczyciela, Grupę Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich na rachunki powiernicze;

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

1.1.127. „**Zobowiązania Podporządkowane**" oznacza łączną wartość bilansową zobowiązań Grupy Emitenta wobec Poręczycieli i podmiotów powiązanych osobowo lub kapitałowo z Poręczycielami, z których wszelkie płatności, w tym w szczególności wypłata odsetek i spłata wartości nominalnej zobowiązania, następują po Dniu Wykupu;

1.1.128. „**Zobowiązania z Obligacji**" mają znaczenie nadane im w pkt 14.2.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go zastąpił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

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

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, za wyjątkiem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia ponosić będzie Dłużnik Hipoteczny.

2.5. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

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

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

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

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

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

5. CEL EMISJI

5.1. W przypadku pozyskania z emisji Obligacji środków pieniężnych w kwocie 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych, Emitent przeznaczy je na następujące cele:

5.1.1. 2.060.000 (dwa miliony sześćdziesiąt tysięcy) złotych - ustanowienie Rezerwy na Odsetki,

5.1.2. 416.940 (czterysta szesnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści) złotych – pokrycie części wynagrodzenia należnego Firmie Inwestycyjnej z tytułu świadczenia usługi oferowania;

5.1.3. 18.370.060 (osiemnaście milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy sześćdziesiąt) złotych - finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w tym w szczególności zakup praw do nieruchomości i realizację projektów deweloperskich, które są lub będą prowadzone przez Grupę Emitenta.

5.2. W przypadku pozyskania z emisji Obligacji niższej kwoty, środki pieniężne przeznaczone na powyższe cele zostaną proporcjonalnie zmniejszone.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje są emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

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

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

8.3. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI

9.1. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Przydziału jest dzień 19 grudnia 2025 r.

9.2. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Emisji jest dzień 22 grudnia 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany po ziszczeniu się wszystkich następujących zdarzeń:

9.3.1 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczenia, o którym mowa w pkt 14.5.3,

b) Weksla wraz z deklaracją wekslową, o których mowa w pkt 14.6, z tym że oryginał Weksla dostarczony zostanie wyłącznie Administratorowi Zabezpieczeń, a Firma Inwestycyjna otrzyma jego kopię,

c) Poręczeń, o których mowa w pkt 14.8,

d) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez B13,

e) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

f) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1,

g) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

10.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

10.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

10.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

10.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii.

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

10.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

10.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia

świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

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

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

10.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia, jak też naruszenia dającego podstawę do zastosowania pkt 12.3.1. lit. b).

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

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

11. WYKUP OBLIGACJI

11.1. Dniem Wykupu jest dzień 22 czerwca 2029 r.

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

11.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12.1 lub 12.2,

11.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12.3. lub

11.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12.4.

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

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

11.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

12.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach:

12.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

12.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

12.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach:

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

12.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

12.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

12.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

12.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach:

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

12.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadek Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. 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 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części, Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje, które – zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego – są wymagane od podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta w celu wykonywania Podstawowej Działalności Gospodarczej jako całości, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Grupę Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 (pięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 (pięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość zobowiązań finansowych Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta spłaconych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent lub Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek ze wspólników odpowiednio Emitenta lub Poręczyciela (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych).

h) Rozporządzanie majątkiem

Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść odpowiednio Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej, ustalanej z uwzględnieniem warunków dokonania danej transakcji, w tym w szczególności ewentualnych rabatów, dyskonta, itp.), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, po Dniu Emisji Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- nabywania polskich obligacji skarbowych;
- lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony wspólnie z Grupą Emitenta pod warunkiem, że udostępnione finansowanie zostanie przeznaczone na nabycie lub realizację projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta;

- innych transakcji zawartych po Dniu Emisji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) <u>Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:</u>

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony wspólnie z Grupą Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z nabyciem lub realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta, (ii) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem, pod warunkiem, że udzielane poręczenie będzie dotyczyło zobowiązania zaciąganego w związku z nabyciem lub realizacją projektu budowlanego, przy czym łączna wartość takich poręczeń, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 5.000.000 PLN (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie, oraz (iii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Michał Salata (PESEL: 78121000218) lub Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) posiada status beneficjenta rzeczywistego.

k) <u>Regulowanie zobowiązań przez Poręczyciela, Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:</u>

i. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) <u>Niewypłacalność:</u>

i. Poręczyciel lub Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Poręczyciel lub Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Poręczyciel lub Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Poręczyciel lub Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Zostanie rozpoczęte samodzielne zbieranie głosów przez Emitenta dotyczące propozycji układowej, np. nadzorca układu dostarczy któremukolwiek z wierzycieli Poręczyciela lub Emitenta informację o sposobie głosowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, o której mowa w art. 212 ust. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego.

m) <u>Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:</u>

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Poręczyciela, Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Poręczyciela lub Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Poręczyciela lub Emitenta lub podjęta zostanie uchwała zgromadzenia wspólników Poręczyciela lub Emitenta o rozwiązaniu odpowiednio Poręczyciela lub Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Poręczyciela lub Emitenta poza terytorium kraju, w którym ma on siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Poręczyciela lub Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Michał Salata (PESEL: 78121000218) i Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie udziały w spółce Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta;

ii. Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) utraci kontrolę nad Poręczycielem 1, tj. bezpośrednio lub pośrednio będzie posiadał udziały w spółce Poręczyciela 1 uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela 1;

iii. Michał Salata (PESEL: 78121000218)utraci kontrolę nad Poręczycielem 2, tj. bezpośrednio lub pośrednio będzie posiadał udziały w spółce Poręczyciela 2 uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela 2.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta i Poręczyciela

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta lub Poręczyciela w Memorandum Informacyjnym w przedmiocie wszczętych wobec niego na datę sporządzenia Memorandum Informacyjnego postępowań: upadłościowego, układowego, restrukturyzacyjnego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego okaże się nieprawdziwe w całości lub istotnej części na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO do dnia 31 grudnia 2026 r.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź wykluczone z obrotu na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 16 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 16.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu półrocznego lub rocznego.

u) Wskaźnik LTV

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 14.5.7.3 Warunków Emisji.

v) Inwestycja Bogdańskiego

W terminie do ostatniego Dnia Roboczego miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego w Inwestycji Bogdańskiego, Emitent nie doprowadzi do przekazania na Rachunek do Obsługi Obligacji środków pieniężnych o równowartości co najmniej 30% łącznej ceny sprzedaży takiego lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego.

w) Nowe projekty

W terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji Emitent nie doprowadzi do:

i. włączenia do Grupy Emitenta 100% udziałów uprawniających do 100% udziału w zysku w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. (KRS: 0001105174) lub innej spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie stroną (dzierżawcą) umowy dzierżawy Nieruchomości W11,

ii. nabycia Nieruchomości K56 przez spółkę z Grupy Emitenta lub włączenia do Grupy Emitenta co najmniej 50% udziałów w spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie posiadała prawo własności Nieruchomości K56,

z zastrzeżeniem, że na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta podmiot, którego udziały/akcje będą włączane, nie będzie posiadał uprzywilejowanych zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania wobec banków lub podmiotów z Grupy Emitenta.

x) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne:

i. Którekolwiek z zabezpieczeń Obligacji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt 14.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem dozwolonego wykreślenia Hipoteki w przypadku zmiany i zwolnienia przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.10.

iv. Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Nieruchomości, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z: (i) ustanowieniem na Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji zgodnie z pkt 14.5.2, (ii) sprzedażą lub innym rozporządzeniem skutkującym przeniesieniem własności, względnie prawa użytkowania wieczystego, Nieruchomości na rzecz innego podmiotu, w tym podmiotu z Grupy Emitenta zgodnie z pkt 14.5.9, (iii) zmianą i zwolnieniem przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.10 lub (iv) pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji lub Pozostałych Obligacji.

v. Siedziba, względnie miejsce zamieszkania, Dłużnika Hipotecznego zostanie przeniesiona poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

vi. Cesja praw z polis, o której mowa w pkt 14.7, o ile będzie miała zastosowanie - okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.

vii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń.

12.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 12.1 i 12.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17.1) Obligatariuszy (bądź tego z nich, którego dane zdarzenie dotyczy), Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 12.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

12.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. O usunięciu skutków prawnych Przypadku Naruszenia przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 17.1. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie

takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

12.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 12.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą, okoliczność określoną w pkt 12.3.1 lub 12.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 12.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

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

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

12.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta:

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

12.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dowolny dzień, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

12.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

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

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

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

12.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 12.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

12.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 12.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.3, liczba Obligacji posiadanych

przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji, do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

12.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 12.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

12.4.7. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta oraz Obligatoryjnego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości (**„Premia”**):

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość Premii**
2	0,50%
3-4	0,25%
5-7	0,0%

13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

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

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

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

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

13.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

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

13.3.2. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	**Początek Okresu Odsetkowego**	**Dzień Ustalenia Praw do odsetek**	**Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	**Liczba dni w okresie odsetkowym**
1.	Dzień Emisji	18 czerwca 2026 r.	22 czerwca 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	22 czerwca 2026 r.	18 grudnia 2026 r.	22 grudnia 2026 r.	183
3.	22 grudnia 2026 r.	18 czerwca 2027 r.	22 czerwca 2027 r.	182
4.	22 czerwca 2027 r.	20 grudnia 2027 r.	22 grudnia 2027 r.	183
5.	22 grudnia 2027 r.	20 czerwca 2028 r.	22 czerwca 2028 r.	183
6.	22 czerwca 2028 r.	20 grudnia 2028 r.	22 grudnia 2028 r.	183
7.	22 grudnia 2028 r.	20 czerwca 2029 r.	22 czerwca 2029 r.	182

13.4. Wysokość Kwoty Odsetek

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

13.4.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

13.4.3. Marża podstawowa wynosi 5,25 p.p. (pięć punktów procentowych 25/100) („**Marża Podstawowa**").

13.4.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) oraz na podstawie statusu ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów Hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych) Hipoteki na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki według stanu na Dzień Emisji na zasadach określonych w pkt 14. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonane zgodnie z pkt 14.5.10.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Wartość Wskaźnika LTV / **Status ustanowienia Hipoteki**	**Wskaźnik LTV =< 80% (+ 0 p.p.)**	**Wskaźnik LTV > 80% (+0,50 p.p.)**
Hipoteka ustanowiona (+0 p.p.)	0 p.p.	0,50 p.p.
Hipoteka nieustanowiona (+ 0,50 p.p.)	0,50 p.p.	1,00 p.p.

13.4.5. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,75 p.p. (pięć punktów procentowych 75/100).

13.4.6. Obniżenie wysokości Marży Dodatkowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży Dodatkowej obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 13.4.4.

13.4.7. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

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

gdzie:

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

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

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

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

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

13.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

13.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

13.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być

reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

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

13.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod, stosowanych w kolejności zgodnie z pkt 13.11.

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

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

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

13.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 13.10 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

13.12. 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.

13.13. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 17 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

13.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 13.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

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

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

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

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

13.20. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

14.1. Na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostaną w Umowie z AZ.

14.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, („**Zobowiązania z Obligacji**"), jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, zostaną zabezpieczone w drodze:

(i) ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości Bogdańskiego oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki („**Hipoteka**"), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5;

(ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie" wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**"), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt 14.6;

(iii) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („**Cesja praw z polis**"), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej z datą pewną na zasadach określonych w pkt 14.7;

(iv) ustanowienia przez Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczeń (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) („**Poręczenia**"), które to Poręczenia zostaną udzielone na zasadach określonych w pkt 14.8;

(v) ustanowienia Rezerwy na Odsetki na zasadach określonych w pkt 14.9.

14.3. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone.

14.4. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

14.5. **Hipoteka**

14.5.1. Hipoteka w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

14.5.2. Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych

i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.7.3 – na co inwestor składający zapis na Obligacje i każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę, a Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności.

14.5.3. Do Dnia Przydziału, Emitent zobowiązuje się spowodować, że Core Projekt będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości Bogdańskiego złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

14.5.4. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 14.5.3 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o ustanowienie Hipoteki.

14.5.5. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka na Nieruchomości Bogdańskiego zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 31 grudnia 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości Bogdańskiego rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Bogdańskiego.

14.5.6. Wycena przedmiotu Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość Bogdańskiego wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu Hipoteki oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Małgorzata Salamon (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 2265) dokonała niezależnej wyceny Nieruchomości Bogdańskiego. Wycena Nieruchomości Bogdańskiego według stanu na dzień 4 kwietnia 2025 r., wyniosła 26.059.700 zł. Skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

14.5.7. Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

14.5.7.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta okresowej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę, o którym mowa w art. 156 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, („**Okresowa Wycena**"), przy czym taka Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny. Okresowa Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

14.5.7.2. Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

14.5.7.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV wyliczony na podstawie wartości przedmiotów Hipoteki wykazanej w Okresowej Wycenie będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji lub Pozostałych Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość według stanu na dzień przypadający nie więcej niż 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Weryfikacji wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji. W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w lit. b) powyżej,

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej

wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na Dzień Weryfikacji,

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) zł,

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej zgodnie z Umową z AZ,

(vii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem Hipotek wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Jeżeli po zdeponowaniu odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej lub Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem Hipotek wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent).

14.5.7.4. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje Premia. Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta przeprowadzany jest na zasadach określonych w pkt 12.4 mających zastosowanie do Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

14.5.8. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

14.5.9. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

14.5.9.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

a) w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą

podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

b) cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(i) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji, lub

(ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takiej Nieruchomości,

c) środki pieniężne w kwocie równej cenie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

d) po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operacie szacunkowym, którego skrót stanowi załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Okresowej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a Łącznym zobowiązaniem Emitenta zostanie wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

14.5.9.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.9.1 c), podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

14.5.9.3. Warunki, o których mowa w pkt 14.5.9.1 b) - d), nie mają zastosowania do sprzedaży przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy sprzedaży:

a) nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

b) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzać oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, o którym mowa w lit. a) powyżej. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

14.5.10. Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki

14.5.10.1. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

14.5.10.2. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Hipoteki albo o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki;

b) złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających;

c) udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, wyceny takiego zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki oraz względnie nowego przedmiotu Hipoteki („**Nowa Nieruchomość**"), sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);

d) utrzymania, po dokonaniu żądanej zmiany lub zwolnienia całości albo części przedmiotu Hipoteki, Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) lub zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nowej Nieruchomości, której wartość wykazana w wycenie, o której mowa w lit. c) powyżej, zapewni obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Nowa Hipoteka**"), przy czym:

   (i) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

   (ii) w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących właściciela, względnie użytkownika wieczystego, takiej Nowej Nieruchomości,

   (iii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),

(iv) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nowej Nieruchomości złoży oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Nowej Hipoteki („**Oświadczenie o Ustanowieniu Nowej Hipoteki**"). W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Nowej Hipoteki w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nowej Nieruchomości,

(v) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nowej Nieruchomości, o której mowa w lit. c) powyżej,

(vi) Nowa Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nowej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(vii) Nowa Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na dzień złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(viii) Nowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Nowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nowej Nieruchomości nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) zł,

(ix) zaspokojenie z Nowej Nieruchomości jako przedmiotu Nowej Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (względnie użytkownika wieczystego) Nowej Nieruchomości będzie prowadzone z przedmiotu Nowej Hipoteki (tj. z Nowej Nieruchomości) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nowej Nieruchomości, licytacji Nowej Nieruchomości oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nowej Nieruchomości zgodnie z Umową z AZ,

e) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6

Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Nowej Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

f) w przypadku wystąpienia przez Emitenta z wnioskiem o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki, Emitent przedłoży Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej pisemną (z podpisem notarialnie poświadczonym) zgodę na takie zwolnienie wydaną przez Dłużników Rzeczowych innych niż właściciele, względnie użytkownicy wieczyści, zwalnianej Nieruchomość.

14.5.10.3. W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt 14.5.10.2, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.10.2 lit. d) zostanie potwierdzone Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną (oświadczenie Firmy Inwestycyjnej może zostać wydane w formie elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Hipoteką albo dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki, w tym ustanowienia Nowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.

14.5.10.4. Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.10.2 nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

14.5.11. Zgoda na bezobciążeniowe zwolnienie

14.5.11.1. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, na Nieruchomości Bogdańskiego nie jest realizowana inwestycja deweloperska. Po Dniu Emisji podmiot z Grupy Emitenta, tj. B13, zamierza rozpocząć Inwestycję Bogdańskiego, w tym sprzedaż lokali, komórek lokatorskich i miejsc garażowych/parkingowych.

14.5.11.2. Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na zawieranie umów (w tym umów deweloperskich lub innych równoważnych umów, np. umów przedwstępnych lub umów zobowiązujących do zbycia) zobowiązujących do bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu w inwestycji realizowanej na Nieruchomości Bogdańskiego i przeniesienia ich własności na nabywcę wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu („**Zgoda generalna**") pod warunkiem wskazania w takiej umowie ceny netto sprzedaży takiego lokalu nie niższej niż 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) złotych za 1 m^2 powierzchni takiego lokalu. Zgoda generalna dotyczy również umów zobowiązujących do zbycia udziału w prawie własności Nieruchomości Bogdańskiego z dokonaniem jej podziału do korzystania.

Jeżeli przedmiotem umowy, o której mowa powyżej, będzie komórka lokatorska lub miejsce garażowe/parkingowe, powyższe stosuje się odpowiednio do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowe, z zastrzeżeniem minimalnej ceny netto 4.000 (cztery tysiące) złotych za 1 m^2 powierzchni takiej komórki lokatorskiej i 57.000 (pięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych za jedno miejsce garażowe/parkingowe.

14.5.11.3. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do dokonania wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu („**Zgoda na zwolnienie**"), jak też wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe zbywanie udziałów w prawie własności nieruchomości, z dokonaniem jej podziału do korzystania, pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

a) zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia na nabywcę własności lokalu lub udziału w prawie własności nieruchomości zgodnie z pkt 14.5.11.2.,

b) wpłaty 100% ceny lokalu wynikającej z zawartej z nabywcą umowy na wskazany w niej rachunek bankowy, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy,

c) otrzymania przez Administratora Zabezpieczeń od B13 (lub innego uprawnionego podmiotu dokonującego sprzedaży takiego lokalu) kopii zawartej umowy wraz z potwierdzeniem otrzymania przelewu na wskazany w niej rachunek bankowy, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy 100% ceny lokalu, wynikającej z takiej umowy.

Jeżeli przedmiotem udzielanej zgody, o której mowa powyżej, będzie komórka lokatorska lub miejsce garażowe/parkingowe, powyższe – z zastrzeżeniem z pkt 14.5.11.2. – stosuje się odpowiednio do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego.

14.5.11.4. Promesa wydania Zgody na zwolnienie lub jej kopia poświadczona przez notariusza będzie stanowiła załącznik do umowy.

14.5.11.5. Zgoda generalna ani Zgoda na zwolnienie dotycząca lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego ani też promesa ich wydania nie wymagają uzyskiwania każdorazowej zgody Obligatariuszy lub podejmowania przez nich odrębnych czynności prawnych.

14.5.11.6. Emitent zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji lokali, komórek lokatorskich i miejsc garażowych/parkingowych bezobciążeniowo wyodrębnionych na podstawie Zgód na zwolnienie wyrażonych przez Administratora Zabezpieczeń oraz do nieodpłatnego udostępniania Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej – na każde ich żądanie – dokumentacji potwierdzającej spełnienie warunków określonych w pkt 14.5.11.2. i 14.5.11.3.

14.5.11.7. Bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu lub bezobciążeniowe zbycie udziału w prawie własności nieruchomości z dokonaniem jej podziału do korzystania, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, i przeniesienie własności na nabywcę stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda na zwolnienie udziału w nieruchomości, lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego udzielona na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do danego lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego będącego przedmiotem takiego wyodrębnienia.

14.6. **Weksel**

14.6.1. Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie") zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Przydziału. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r.

14.6.2. Podpisy Emitenta na Wekslu oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, muszą zostać poświadczone przez notariusza.

14.6.3. W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową i w przewidzianej powyżej formie).

14.7. **Cesja praw z polis**

14.7.1. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, Nieruchomość nie stanowi przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą majątkową. Objęcie Nieruchomości majątkową polisą ubezpieczeniową może (ale nie musi) nastąpić po Dniu Emisji.

14.7.2. W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużnika Hipotecznego (jako ubezpieczającego)

z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wystawienia takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej o wypłatę odszkodowania, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą majątkową („**Cesja praw z polis**"). Cesja praw z polis powinna być zawarta co najmniej w formie pisemnej.

14.7.3. Cesja praw z polis będzie obejmować prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie polisy.

14.7.4. Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Dłużnik Hipoteczny nie obciąży w żaden sposób swojego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

14.8. **Poręczenia**

14.8.1. Nie później niż do Dnia Przydziału Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 (każdy z osobna) ustanowi na podstawie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń poręczenie (w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji (odpowiednio „**Poręczenie 1**", „**Poręczenie 2**").

14.8.2. Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy Poręczenia do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji.

14.8.3. Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 (każdy z osobna) zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń wykonać, jako dłużnik solidarny, zobowiązanie pieniężne z tytułu Obligacji na wypadek, gdyby Emitent takiego zobowiązania nie wykonał lub wykonał je nienależycie oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z pkt 14.10.2.

14.8.4. Zaspokojenie z każdego Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych z Obligacji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

14.9. **Rachunek do Obsługi Obligacji i Rezerwa na Odsetki**

14.9.1. Nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent zawrze z Firmą Inwestycyjną umowę o świadczenie usług maklerskich i brokerskich („**Umowa maklerska**"), na podstawie której Firma Inwestycyjna otworzy na rzecz Emitenta Rachunek do Obsługi Obligacji na warunkach zgodnych z Warunkami Emisji.

14.9.2. W następnym dniu roboczym po Dniu Przydziału Firma Inwestycyjna zablokuje na Rachunku do Obsługi Obligacji, środki pieniężne w kwocie ustalonej zgodnie z pkt 5.1.1, z zastrzeżeniem pkt 5.2, tj. stanowiące co najmniej równowartość dwukrotności Kwoty Odsetek należnych za I Okres Odsetkowy („**Rezerwa na Odsetki**").

14.9.3. Zwolnienie środków pieniężnych spod blokady celem realizacji wypłaty Odsetek będzie następowało na podstawie pisemnej dyspozycji dysponenta do Rachunku do Obsługi Obligacji złożonej Firmie Inwestycyjnej.

14.9.4. Do dnia zaspokojenia wszystkich Zobowiązań z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób, aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

14.9.5. Wszelkie środki zgromadzone na Rachunku do Obsługi Obligacji, które nie zostały wypłacone Obligatariuszom w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, zostaną zwrócone Emitentowi przez Firmę Inwestycyjną – wraz z odsetkami ustalonymi w Umowie Maklerskiej liczonymi od dnia ich wpłaty (włącznie) do dnia ich zwrotu (bez tego dnia) – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie później jednak niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji.

14.10. **Opis sposobu zaspokojenia z zabezpieczenia**

14.10.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji, w tym z Poręczenia i przedmiotu Hipoteki.

14.10.2. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: relacjeinwestorskie@coredevelopment.pl lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na zajęcie stanowiska lub podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń wyznaczy Poręczycielowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki, Weksla, Poręczenia i Cesji praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie).

14.10.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

14.10.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

14.10.5. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową z AZ.

14.10.6. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

14.10.7. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

14.10.8. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń po zaspokojeniu kosztów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powinny być zaspokojone z wyższym pierwszeństwem, zostaną przeznaczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

(i) udokumentowane i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z zabezpieczeń do kwoty nie wyższej niż 0,5% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji,

(ii) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(iii) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(iv) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(v) inne wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Umową z AZ w celu realizacji zabezpieczeń wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności koszty sądowe i koszty postępowań egzekucyjnych związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt (i) - (v) powyżej.

14.10.9. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań z Obligacji i Pozostałych Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki równe kwocie nadwyżki na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

15.1. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie

Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15.2. **Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Poręczycieli**

15.2.1 Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Poręczenia 1, Poręczyciel 1 w dniu ustanowienia Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 1 co do zobowiązania z Poręczenia 1 do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1 klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1 klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15.2.2 Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Poręczenia 2, Poręczyciel 2 w dniu ustanowienia Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 2 co do zobowiązania z Poręczenia 2 do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2 klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2 klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15.3. **Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez B13**

Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez B13 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, B13 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Bogdańskiego stanowiącej przedmiot Hipoteki, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Core Projekt zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez B13 klauzuli wykonalności.

16. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

16.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

16.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

16.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o wystąpieniu lub braku wystąpienia Przypadków Naruszenia wskazanych w pkt 12.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

16.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

17. ZAWIADOMIENIA

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

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

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

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

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję

administratora hipoteki, oraz (ii) podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.7.3 lub zmiany lub zwolnienia zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.10.

19.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy z AZ.

19.4. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

20. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

22.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

22.3. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

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

23. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości Bogdańskiego.

Kraków, dnia 9 grudnia 2025 r.

W imieniu **Grupa CORE Sp. z o.o.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-17 15:56

Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data:
2025-12-17 16:21

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii A wyemitowanych przez Grupa CORE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 12.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości Bogdańskiego

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

- Z wyceny prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości **Zakopane** (Gmina Miasto Zakopane, powiat tatrzański, województwo małopolskie) w terenie przy ulicy **Bogdańskiego**, obejmującej:

- działkę o numerze ewidencyjnym **590** (obręb 8) o powierzchni **2383** m², **KW nr NS1Z/00001667/8**,
- działkę o numerze ewidencyjnym **908/1** (obręb 8) o powierzchni **994** m², **KW nr NS1Z/00003880/1**,
- działki o numerach ewid. **907, 591/5** (obręb **8**) o łącznej pow. **1539** m², **KW nr NS1Z/00019875/8**,
- działki o numerach ewid. **44/1, 1/16** (obręb **158**) o łącznej pow. **6854** m², **KW nr NS1Z/00056957/8**,

wraz ze składnikami budowlanymi i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na przedmiotowym gruncie

- Zgodnie z zapisem w dziale w dziale II w/w ksiąg wieczystych właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest **CORE PROJEKT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REALIZACJE SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, z siedzibą w Krakowie, REGON 382818167, KRS 0000775422.

- Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jako podstawy dla ustalenia zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

- **WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONO NA DZIEŃ 4.04.2025r.**

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

- zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

26 059 700,00 zł

(słownie: dwadzieścia sześć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych)

- w tym wartość działek położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę tj. działek o numerach ewidencyjnych 590, 908/1, 907, 591/5 (obręb 8) wynosi:

19 472 800,00 zł

(słownie: dziewiętnaście milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych)

- zgodnie z zakładanym stanem po zakończeniu inwestycji:

84 297 000,00 zł

(słownie: osiemdziesiąt cztery miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

AUTOR OPRACOWANIA:

Nowy Targ, 8 kwietnia 2025r.
Uzupełnienie do opracowania wykonano 19.11.2025r.

mgr Małgorzata Salamon, rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 7245), tel.: 0 605 251 800