



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G  
SPÓŁKI POD FIRMA**

**HM INWEST S.A.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(„WARUNKI EMISJI”)**

**WARSZAWA, 19 LUTEGO 2024 r.  
ZMIENIONE ANEKSEM NR 1 Z DNIA 1 MARCA 2024 4.**

## 1. DEFINICJE

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

- 1.1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
- 1.1.2. „**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;
- 1.1.3. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
- 1.1.4. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
- 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 komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
- 1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
- 1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.1.8. „**Ametller**” oznacza inwestycję deweloperską polegającą na budowie 3-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o łącznej powierzchni użytkowej 408 mkw, realizowaną w Vilanova i la Geltrú, Carrer Ametller 8, Vilanova i la Geltrú 08800;
- 1.1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 1.1.10. „**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;
- 1.1.11. „**Dodatkowe Zabezpieczenie**” oznacza dodatkowe zabezpieczenie ustanowione na pierwszym miejscu w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia;

- 1.1.12. **„Dzień Badania”** oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.1.13. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.14. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.15. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4.1 Warunków Emisji;
- 1.1.16. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.17. **„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 Odsetek, 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;
- 1.1.18. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.19. **„Dzień Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt 9.2 Warunków Emisji. Przewidywany Dzień Przydziału został wskazany w pkt 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.20. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.21. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.22. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.23. **„Dzień Weryfikacji”** oznacza dzień wskazany w pkt 15.5 lit. h) Warunków Emisji
- 1.1.24. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.25. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;

- 1.1.26.** „Emitent” lub „Spółka” oznacza spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl), będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.27.** „EUR” lub „euro” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.28.** „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.29.** „Firma Inwestycyjna” lub „NS” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.30.** „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.31.** „Grupa Emitenta” lub „Grupa” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.32.** „Hipoteka” oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane jako hipoteka umowna łączna, ustanowiona na Nieruchomościach, zgodnie z pkt 15.5 Warunków Emisji;
- 1.1.33.** „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.34.** „Kapitały Własne” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;
- 1.1.35.** „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.36.** „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.37.** „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.38.** „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.39.** „Korekta” oznacza określone zgodnie z pkt 14.1.12 Warunków Emisji 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 14 Warunków Emisji;
- 1.1.41.** „Kwota Wykupu” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.42.** „Llimonet” oznacza projekt deweloperski realizowany w Vilanova i la Geltru na nieruchomości zlokalizowanych przy Carrer Llimonet;

- 1.1.43.** „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.44.** „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;
- 1.1.45.** „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.46.** „**Nieruchomości**” oznaczają łącznie nieruchomości szczegółowo określone w pkt 15.5 lit. a) Warunków Emisji;
- 1.1.47.** „**Oasis 2**” oznacza projekt deweloperski realizowany w Vilanova i la Geltru na nieruchomości zlokalizowanych przy Carrer Unió, Carrer Sitges i Carrer Sant Cristofol;
- 1.1.48.** „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii G**” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, opisane w pkt 2 Warunków Emisji;
- 1.1.49.** „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.50.** „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.51.** „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.52.** „**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 następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.53.** „**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) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.54.** „**Oprocentowanie**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.55.** „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.14 Warunków Emisji;
- 1.1.56.** „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**” oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.11 Warunków Emisji;
- 1.1.57.** „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości**” oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.5 lit. i) Warunków Emisji;

- 1.1.58. „Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.59. „PLN”, „zł” lub „złoty”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.60. „Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.61. „Podmiot Wyznaczający”** oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.1.62. „Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.63. „Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza realizacja projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe;
- 1.1.64. „Poręczyciel”** oznacza osobę Pana Piotra Hofmana, Prezesa Zarządu Emitenta oraz większościowego akcjonariusza Emitenta;
- 1.1.65. „Pozostałe Obligacje”** oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności zostaną zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć wartości 75% wartości praw stanowiących przedmiot hipoteki zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) rozumianej jako stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do wartości wynikającej z najbardziej aktualnego operatu szacunkowego udostępnionego przez Emitenta na swojej stronie internetowej lub jako załącznik do Memorandum, w zależności od tego, który jest bardziej aktualny.
- 1.1.66. „Pożyczki Właścicielskie”** oznacza istniejące oraz przyszłe pożyczki udzielone przez Poręczyciela Emitentowi. Wykaz istniejących pożyczek poniżej:

Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty
1	2 000 000,00	30.05.2016	31.12.2025
2	3 000 000,00	31.05.2016	31.12.2025
3	1 386 497,92	31.05.2016	31.12.2025
4	560 000,00	06.06.2022	31.12.2025
5	200 000,00	06.07.2022	31.12.2025
6	300 000,00	19.07.2022	31.12.2025
7	450 000,00	04.07.2023	31.12.2025
8	400 000,00	26.07.2023	31.12.2025

- 1.1.67. „Pożyczki SQD”** oznacza istniejące, opisane poniżej oraz przyszłe pożyczki udzielone Pożyczkobiorcy przez Emitenta ze środków pozyskanych w ramach emisji obligacji serii G, w tym:

Nazwa	Kwota pożyczki (w EUR)	Data umowy	Data spłaty
1	1 200 000,00	20.09.2021	31.03.2023

- 1.1.68.** „Pożyczkobiorca” oznacza spółkę Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Unio, 69 Bajos, Local A, Vilanova I La Geltrú 08800, Barcelona (Hiszpania), numer identyfikacji podatkowej B67213645;
- 1.1.69.** „Prawo Restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.70.** „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.71.** „Program” oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt 3.1.b) Warunków Emisji;
- 1.1.72.** „Projekty Hiszpańskie” oznacza realizowane przez Pożyczkobiorcę (lub jego podmioty zależne) inwestycje deweloperskie w Hiszpanii w miejscowościach Vilanova i la Geltrú oraz Sant Pere de Ribes, w tym w szczególności inwestycje Tennis, Oasis 2, Ametller, Llimonet, Sant Pere de Ribes.
- 1.1.73.** „Przedmiot Hipoteki” oznacza prawo własności Nieruchomości;
- 1.1.74.** „Przypadek Naruszenia” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji;
- 1.1.75.** „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.76.** „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;
- 1.1.77.** „Rachunek Zastrzeżony” oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otworzony dla Emitenta w NS w terminie nie później niż do Dnia Przydziału oraz którego zostanie udzielone na rzecz Administratora Zabezpieczeń nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;
- 1.1.78.** „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.79.** „Regulacje Catalyst” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.80.** „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.81.** „Regulamin ASO” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.82.** „Regulamin KDPW” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.83.** „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;

- 1.1.84. **„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;
- 1.1.85. **„Sprawozdania Finansowe”** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.1.86. **„Statut”** oznacza statut Spółki;
- 1.1.87. **„Stopa Bazowa”** oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.88. **„Strona Internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem „www.grupainwest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.89. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.90. **„Świadectwo Depozytowe”** oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.91. **„Tennis”** oznacza inwestycję deweloperską polegającą na budowie 3.-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i 1-kondygnacyjną podziemną halą garażową o łącznej powierzchni użytkowej 1826 mkw, realizowaną w Vilanova i la Geltrú, Avenida Torre de Valles 78, Vilanova I La Geltrú 08800;
- 1.1.92. **„Umowa Rachunku Zastrzeżonego”** oznacza umowę zawartą między Emitentem a NS dotyczącą otwarcia Rachunku Zastrzeżonego Emitenta w NS;
- 1.1.93. **„Ustawa AML”** oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.94. **„Ustawa o obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.95. **„Ustawa o obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.96. **„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;
- 1.1.97. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.98. **„Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji;
- 1.1.99. **„Warunki Emisji”** oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o obligacjach;

- 1.1.100. „Wcześniejszy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.1.101. „WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. 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;
- 1.1.102. „WIRON”** oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.1.103. „Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.104. „Wskaźnik LTV”** oznacza stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji wyemitowanych w ramach Programu przeliczonej według średniego kursu NBP z ostatniego dnia danego kwartału kalendarzowego do sumy:
- a) wartości Nieruchomości określonej w Operacie Szacunkowym,
  - b) wartości Dodatkowego Zabezpieczenia (o ile zostanie ustanowione) określonej w Operacie Szacunkowym oraz
  - c) środków znajdujących się na Rachunku Zastrzeżonym,
- obliczony na koniec każdego kwartału kalendarzowego.
- 1.1.105. „Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.1.106. „Zabezpieczenie”** oznacza zabezpieczenia ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.
- 1.1.107. „Zapis”** oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
- 1.1.108. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.109. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
  - b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
  - c) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
  - d) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,
- powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda

gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji, pomniejszone o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;

**1.1.110. „Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy pomniejszoną o:

- a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę; oraz
- c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego;

**1.1.111. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach.

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 uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, 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, 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 terminach tam 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. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

## 3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:
  - a) Ustawą o obligacjach;
  - b) Uchwałą nr 1/16/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie Programu emisji obligacji;
  - c) Uchwałą nr 1/16/02/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G;
  - d) Uchwałą nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii G zmienioną Uchwałą nr 1/01/03/2024 Zarządu Emitenta z dnia 1 marca 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii G („Uchwała Emisyjna”).
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalist.
- 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, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.
- 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. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

## **5. CEL EMISJI**

5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

5.1.1. wykup Obligacji serii E w łącznej wartości nominalnej równej 5 000 000 PLN wraz z należnymi odsetkami,

5.1.2. finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii.

## **6. WALUTA OBLIGACJI**

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

## **7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych.

## **8. WIELKOŚĆ EMISJI**

8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia do 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) Obligacji.

8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 14 000 000 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych.

8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostaną wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

## **9. DZIEŃ PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI**

9.1. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

9.1.1. Przewidywanym Dniem Przydziału jest dzień 7 marca 2024 r.

9.1.2. Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 12 marca 2024 r.

9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;

9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:

a) wniosku Poręczyciela o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach stanowiących własność Poręczyciela na pierwszym miejscu hipotecznym i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;

b) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Poręczyciela jako właściciela Nieruchomości;

- c) wystawionego przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia;
- d) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji,
- e) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;
- f) umów przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych;
- g) umowy cesji z Pożyczki SQD;
- h) umowy podporządkowania Umów Właścicielskich;
- i) Umowy Rachunku Zastrzeżonego
- j) umowy Poręczenia wraz z Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela.

## **10. PRÓG EMISJI**

- 10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 50 000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

## **11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI**

- 11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
- 11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
  - 11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.
  - 11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premi) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
- 11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.
- 11.6. 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.
- 11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania

przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

- 11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt 12.7.

## **12. WYKUP OBLIGACJI**

- 12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Przydziału Obligacji.

- 12.2. Dniem Wykupu jest dzień 7 marca 2027 r.

- 12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**“):

12.3.1. w przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,

12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji,

12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji.

- 12.4. 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.

- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

- 12.6. 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.

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

## **13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**

- 13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach

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

13.1.2. 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).

- 13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach

13.2.1. 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.

13.2.2. 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).

- 13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. 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.

13.3.2. 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.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza”):

a) Zaprzestanie działalności

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej, zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

b) Zmiana właścicielska. Zmiana formy prawnej, przekształcenie

- (i) jeżeli Emitent podejmie uchwałę w przedmiocie: i) dokonania zmiany formy prawnej lub ii) przekształcenia lub iii) przejęcia innego podmiotu bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- (ii) zmianie ulegnie struktura właścicielska Emitenta, wskutek czego Panu Piotrowi Hofmanowi będzie przysługiwało mniej niż 49,8% głosów, pośrednio lub bezpośrednio, w ogólnej liczbie głosów Emitenta oraz mniej niż 49,8% udziału w zyskach.
- (iii) zmianie ulegnie struktura właścicielska Pożyczkobiorcy, wskutek czego Emitentowi będzie przysługiwało mniej niż 70% głosów, pośrednio lub bezpośrednio, w ogólnej liczbie głosów Pożyczkobiorcy oraz mniej niż 70% udziału w zyskach Pożyczkobiorcy;

c) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 000 000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

d) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 1,4.

e) Rozporządzanie majątkiem

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

Jeżeli w danym roku obrotowym Emitent wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Emitenta, z wyłączeniem środków przeznaczonych na pokrycie kosztów w związku z ustanowieniem Zabezpieczeń oraz pożyczek udzielonych Podmiotom Powiązanim z Poręczyicielem do łącznej kwoty 2 000 000 PLN.

g) Podporządkowanie Pożyczek

Wierzytelności wynikające z tytułu Pożyczek Właścicielskich (bez należnych odsetek) nie będą podporządkowane spłacie Obligacji w okresie do wykupu Obligacji.

h) Zabezpieczenie

- (i) Jeżeli środki ze zwrotu Pożyczek SQD nie zostaną przeznaczone na wykup Obligacji; lub
- (ii) Jeżeli Emitent nie poinformuje Firmy Inwestycyjnej o udzieleniu Pożyczki SQD, na które zostały przeznaczone środki z Obligacji; lub
- (iii) Jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku Nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie; lub
- (iv) Jeżeli w terminie 180 dni od złożenia wniosku o ustanowienie Dodatkowego Zabezpieczenia Hipoteka nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie; lub
- (v) Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń stanie się nieważne, nieegzekwowalne lub okaże się niezgodne z prawem; lub
- (vi) Jeżeli na jakiegokolwiek Nieruchomości zostanie ustanowione inne zabezpieczenie niż Hipoteka, chyba że:
  - A. zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup Obligacji; lub
  - B. analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji.

i) Wartość zabezpieczenia:

Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 75%. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych tj. poprzez przeznaczenie środków pieniężnych w wysokości wyrównującej wskaźnik LTV lub w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych liczonych od dnia, w którym Emitent jest zobowiązany do udostępnienia informacji na temat poziomu tego wskaźnika w Dniu Weryfikacji zgodnie z pkt 15.5 lit. h) Warunków Emisji w przypadku Dodatkowego Zabezpieczenia (w w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie Dodatkowego Zabezpieczenia)

j) Udzielenie finansowania

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem pożyczek udzielonych Podmiotom Powiązanym z Poręczycielem w łącznej wysokości do kwoty 2 000 000 PLN (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki) z wyłączeniem:

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce

k) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia lub innego zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia w inny sposób zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta.

l) Finansowanie rozwoju Grupy

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Emitenta, o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

m) Bezwarunkowa opcja put

Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put).

n) Kolejność spłat

Jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakiegokolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

o) Postępowanie egzekucyjne

- (i) Jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Pożyczkobiorcy; lub
- (ii) Jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Pożyczkobiorcy nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5 000 000 PLN, która nie została umorzona

lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Pożyczkobiorca złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

p) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub Podmiot Zależny nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5 000 000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

q) Niewypłacalność Emitenta

- (i) Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (ii) Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (iii) Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Pożyczkobiorca ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu Texto Refundido de la Ley Concursal zatwierdzonej królewskim dekretem ustawodawczym nr 1/2020 z dnia 5 maja 2020 r.; lub
- (v) Pożyczkobiorca uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (vi) w odniesieniu do majątku Pożyczkobiorcy wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator.

r) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
  - B. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego 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 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.
- (ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

- (iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;
- (iv) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie 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;
- (v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

s) Rozwiązanie Emitenta

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

t) Realizacja celu emisji

Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego raportu okresowego przypadającego na dzień 26 kwietnia 2024 r. nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o (i) spłacie obligacji serii E wraz z należnymi odsetkami, (ii) pokryciu kosztów emisji obligacji serii G wraz z należnymi odsetkami, (iii) realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5.1.2 Warunków Emisji w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji.

u) Niespełnienie celu emisji Obligacji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5 Warunków Emisji;

v) Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Jeżeli Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta.

w) Obowiązki informacyjne

- (i) Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18.1 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone; lub
- (ii) Jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekracza 3 (trzy) Dni Roboczych.

x) Żądanie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Jeżeli w ciągu miesiąca od Dnia Emisji Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

y) Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. 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 któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. 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.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej;
- b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia;

- c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”);
- d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien być zawiadomiony o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- e) 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<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
- f) 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 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- g) 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;
- h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

#### 13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.
- 13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności.
- 13.4.3. 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 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
  - a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - b) Tryb przeprowadzenia wczesniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wczesniejszy 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.
- 13.4.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3 Warunków Emisji, 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.
- 13.4.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4 Warunków Emisji, 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.
- 13.4.6. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu) zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w pkt 13.4.7 Warunków Emisji.
- 13.4.7. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

Okres odsetkowy	Wartość premii
1,2	1,5% (jeden i 50/100 p.p.)
3	0,5% (50/100 p.p.)
4	0,25% (25/100 p.p.)
5, 6	0,00%

## 14. ODSETKI OD OBLIGACJI

### 14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- 14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.
- 14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć 00/100 punktów procentowych).
- 14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia

każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Zdarzenie ↓	Wskaźnik Zadłużenia Netto →	=<1,2 (0%)	(1,2-1,4) (+0,5%)
	Od kolejnego okresu odsetkowego następującego po okresie odsetkowym akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW (+0,25%)		0,25%

- 14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Płatniczego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt 14.1.4 oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.
- 14.1.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 14.1.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 14.1.8. 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.
- 14.1.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 14.1.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
  - 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;
  - 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.

14.1.11. Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 14.1.10 w kolejności od 14.1.10.a) do 14.1.10.h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
  - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
  - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
  - i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
  - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
  - iii. mediana różnic jest ustalana:
    - A. za okres 24 miesiące 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;
    - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 14.1.13. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 18.1 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 14.1.14. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 14.1.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.1.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 14.1.16. 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.
- 14.1.17. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.1.18. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.1.19. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.1.20. Agent Płatniczego nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.1.21. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 14.2. Naliczanie Odsetek
- 14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 14.2.3. 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).

14.2.4. 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. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

#### 14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.3.1. 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 jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

14.3.2. Płatności Kwot Odsetek 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 w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

#### 14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	7 marca 2024 r.	5 września 2024 r.	7 września 2024 r.	184
2.	7 września 2024 r.	5 marca 2025 r.	7 marca 2025 r.	181
3.	7 marca 2025 r.	4 września 2025 r.	7 września 2025 r.	184
4.	7 września 2025 r.	5 marca 2026 r.	7 marca 2026 r.	181
5.	7 marca 2026 r.	3 września 2026 r.	7 września 2026 r.	184
6.	7 września 2026 r.	4 marca 2027 r.	7 marca 2027 r.	181

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

#### 14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. 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 liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 14.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 14.5.3. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.5.4. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.5.5. W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.5.6. Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Stopy Bazowej, chyba że będzie to bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem innej stawki referencyjnej) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.5.7. 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.

## **15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**

- 15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 15.2. Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone do Dnia Przydziału, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje będą dodatkowo zabezpieczone po Dniu Przydziału.
- 15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 15.4. Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczenia, na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działać w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich zabezpieczeń, ustanowionych zarówno przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji, opisanych w

niniejszych Warunkach Emisji. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i Pozostałych związane z ich emisją będą zabezpieczone poprzez:

15.5. **Hipotekę umowną łączną**

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia przez Poręczyciela do Dnia Przydziału do właściwego sądu wieczystoksięgowego kompletny i prawnie skuteczny wniosek o wpis hipoteki umownej łącznej na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomościach stanowiących własność Poręczyciela („**Hipoteka**”). Suma Hipoteki: nie mniej niż 200% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie więcej niż 28.000.000,00 zł,

a) Określenie Przedmiotu Hipoteki

Przedmiot Hipoteki („**Nieruchomości**”) stanowią:

Nieruchomość	Adres	Numer Księgi Wieczystej	Opis	Wartość operatu (w PLN)	Istniejące Obciążenia	Wzmianki w Dziale III i IV KW
<b>Nieruchomość 1</b>	UL. MORGOWA 1, WARSZAWA, lok B1	KW WA6M/00500080/8	Lokal usługowy o powierzchni 42,69 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe, przy ulicy Morgowej 1, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	441 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 2</b>	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 225	KW WA1/00027652/0	Lokal usługowy o powierzchni 90,98 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 309 000	Hipoteka umowna w kwocie 1 500 000,00 zł na rzecz Jarosława Mielcarza na zabezpieczenie kwoty pożyczki oraz odsetek maksymalnych ustawowych za opóźnienie, kosztów dochodzenia wszelkich należności wynikających z umowy pożyczki z dnia 28.11.2022 r.	Dział III – brak wzmianek, Dział IV – wzmianka z 23 marca 2023 r. o wykreślenie hipoteki umownej
<b>Nieruchomość 3</b>	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 224	KW WA1/00027651/3	Lokal usługowy o powierzchni 92,26 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 072 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 4</b>	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U1	KW WA6M/00492165/8	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 35,43 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga – Południe, przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji	383 000	Hipoteka umowna łączna na rzecz Getin Noble Bank S.A. (złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak wzmianek Dział IV- 1.wzmianka z 4.11.2022 r. wniosek o zmianę hipoteki, 2. wzmianka z 19.01.2024 r. wniosek o

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			budynku wielorodzinnego.			zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego, 3. wzmianka z 6.07.2023 o wykreślenie hipotek umownej łącznej, 4. wzmianka z 29.11.2022 wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego
<b>Nieruchomość 5</b>	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U2	KW WA6M/00492166/5	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 29,03 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga - Południe przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	313 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 6 i 7</b>	UL. PRZEWORSKA 2, WARSZAWA, lok U2 i U3	KW NR WA6M/00508749/2, WA6M/00508750/2	Lokale usługowo – handlowe o powierzchni 62,77 mkw. i 63,05 mkw. zlokalizowane są w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Przeworskiej 2, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Lokale nr U2, U3 są ze sobą połączone i tworzą funkcjonalną całość.	1 385 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 8</b>	UL. CZUŁCHOWSKA 74, WARSZAWA, lok U2	KW WA1M/00513094/8	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 41,95 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Człuchowskiej 74, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	526 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 9</b>	UL. AUGUSTA KORDECKIEGO 45, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00506600/2	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 28,22 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Augusta Kordeckiego 45, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	299 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 10</b>	UL. SASKA 16, WARSZAWA, U4	KW WA6M/00474081/3	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 94,35 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Saskiej 16, na pierwszej kondygnacji	1 495 000	Dział III – roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdego z właścicieli	Brak wzmianek

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			budynku wielorodzinnego.		nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	
<b>Nieruchomość 11</b>	ULICA FABRYCZNA 8, WARSZAWA, lok 39	KW Nr WA4M/00448990/3	Lokal mieszkalny nr 39, położony przy ul. Fabrycznej nr 8 w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar”.	753 000	Dział IV – hipoteka umowna łączna na kwotę 90.000000,00 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A.(złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak wzmianek Dział IV – 1. wzmianka z 17.01.2014 r. wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego, 2. wzmianka z 15.12.2023 skarga na orzeczenie referendarza sądowego w sprawie odmowy zmiany nazwy wierzyciela hipotecznego 3.wzmianka z 6.07.2023 wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej
<b>Nieruchomość 12, 13, 14, 15</b>	UL. AUGUSTÓWKA 8, WARSZAWA, lok U2, U3, U3, U5	KW WA2M/00531108/9; WA2M/00531109/6; WA2M/00531110/6; WA2M/00531111/3	Lokal usługowo – handlowy o łącznej powierzchni 443,15 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ulicy Augustówka 8, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest Do lokalu przynależy prawo korzystania z łącznie 15 miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych przed budynkiem oraz prawo korzystania z łącznie 5 ogródków.	5 245 000	Dział III (każdej KW)- Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 16</b>	UL. BIAŁEJ KONICZYNY 15, WARSZAWA, lok L8	KW WA2M/00539526/1	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 65,55 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Mokotów przy ulicy Białej	1 130 000	Brak	Brak wzmianek

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			Koniczyni 15, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.			
<b>Nieruchomość 17</b>	UL. OSIECKA 53, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00531334/0	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,24 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Osieckiej 53, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	724 000	Dział III – roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. O przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów  Dział IV – hipoteka umowna łączna na kwotę 90.000000,00 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A. (złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak wzmianek Dział IV – 1. wzmianka z 19.01.2024 - wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego 2. 7.07.2023 - wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej, 3. wzmianka z dnia 3 marca 2023 zmiana hipoteki umownej łącznej 4. wzmianka z 3 marca 2023 - wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego
<b>Nieruchomość 18</b>	UL. NARWIK 12, WARSZAWA, lok U1	KW WA1M/00500069/0	nieruchomość lokalowa nr U1 Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,70 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Narwik 12, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	871 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 19</b>	ULICA PZREWODNIKA JÓZEFA KRZEPTOWSKIEGO Nr 31 i 31A, ZAKOPANE, lok 3	KW Nr NS1Z/00049197/0	Lokal mieszkalny nr LM3, położony przy ul. Krzeptowskiego nr 31 i 31A w Zakopanem, w gminie Zakopane, w powiecie tatrzańskim, w woj. małopolskim. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1Z/00049197/0. Lokal położony jest na 1 piętrze i poddaszu budynku składającego się z 3	1 716 000	Brak	Brak wzmianek

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			kondygnacji naziemnych.			
<b>Nieruchomość 20</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 53	KW PO2P/00299639/1.	Lokal mieszkalny nr 53, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności..	822 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 21</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 58	KW PO2P/00299657/3.	Lokal mieszkalny nr 58, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności.	609 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 22</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 47	KW PO2P/00300468/2	Lokal mieszkalny nr 47, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności.	673 000	Brak	Brak wzmianek
<b>SUMA:</b>				<b>19 766 000</b>		

b) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 180 dni od Dnia Przydziału u na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie. Przez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV ksiąg wieczystych.

c) Wycena Przedmiot Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego („Emerson Evaluation sp. z o.o.”). Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy wycenił Przedmiot Hipoteki na łączną kwotę: 19 766 000 PLN której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Wycena została potwierdzona przez Paweł Skrzecz Obsługa Rynku Nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, Piasecznie (Nieruchomość 1-18), przez Kancelarię Nieruchomości Magdalena Ślufarska w odniesieniu do nieruchomości w Zakopanem (Nieruchomość 19) oraz Integro Team Sp. z o.o. w odniesieniu do nieruchomości w Poznaniu (Nieruchomość 20-22).

d) Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni

Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

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

Administrator Zabezpieczenia działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

e) Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co Inwestor oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na I (pierwszym) miejscu hipotecznym, w wysokości nie mniejszej niż 200% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji.

f) Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- (i) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt (ii) i (iii) poniżej, pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- (ii) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 200%, oraz
- (iii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 75%.

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- (i) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego stanowiącej przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) lub prawach użytkownika wieczystego Grupy Emitenta, lub

- (ii) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem spełnienia wymogów określonych lit. f) ppkt (ii) powyżej oraz po wcześniejszym wykupie części Obligacji, lub
- (iii) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 (sześć) miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

g) Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych 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 przedmiocie Hipoteki. Powyższy zakaz nie dotyczy hipotek istniejących na dzień podpisania Warunków Emisji.

h) Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

- (i) Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 stycznia 2025 r.
- (ii) Jeżeli według stanu na 30 dni od daty Cyklicznej Wyceny („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 75% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**”), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:
  - A. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 75%, lub
  - B. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Dodatkowe Zabezpieczenie**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu

obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 75% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

- (iii) Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 75%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Zabezpieczenia będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezzwrotną odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 75%.

i) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

Emitent zobowiązuje się doprowadzić złożenia przez Poręczyciela jako właściciela Nieruchomości do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości”)

**15.6. Przelew wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Pożyczkobiorcy przez Emitenta**

Emitent zobowiązuje się do zawarcia do Dnia Przydziału zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek.

Nadto, Emitent zobowiązuje się, że każdorazowo w nieprzekraczalnym terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia z Pożyczkobiorcą umowy pożyczki wchodzących w skład Pożyczek SQD, zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek.

Wierzytelność z tytułu udzielonych Pożyczek SQD stanowi Zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitenta nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie zmiany Pożyczek SQD wymagają zgody Administratora Zabezpieczenia. Emitent będzie składać Administratorowi Zabezpieczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, kopię każdego aneksu do umowy, na podstawie której Emitent udzielił Pożyczkobiorcy Pożyczki SQD – w każdym przypadku 7 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do takiej umowy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD zostaną zaliczane:

- a) w pierwszej kolejności, na zaspokojenie wierzytelności z Obligacji;

- b) w drugiej kolejności, na pokrycie lub na poczet pokrycia udokumentowanych zasadnych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia (lub osoby przez niego upoważnione) w związku z wykonaniem jego funkcji w tym również wykonywanie Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, w tym także w związku z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia ustanowionego na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD.

#### 15.7. Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Poręczyciela jako ubezpieczający zawarł do Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Poręczycielowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego każdej następczej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącej ich kontynuacją.

Określenie polis ubezpieczeniowych:

Nieruchomość	Adres	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Morgowa 1 lok B1	19043 nr 4397109	20.11.2023 - 19.11.2024
Nieruchomość 2	Jarząbka 26 l. 225 Piaseczno	19043 nr 4398634	11.12.2023 -10.12.2024
Nieruchomość 3	Jarząbka 26 l. 224 Piaseczno	19043 nr 4385955 +aneks	06.07.2023-05.07.2024
Nieruchomość 4	Prochowa U1	19043 nr 4390543	10.09.2023- 09.09.2024
Nieruchomość 5	Prochowa U2	19043 nr 4390540	10.09.2023 - 09.09.2024
Nieruchomość 6	Przeworska 2 lok U3	19043 nr 4397148	28.11.2023-27.11.2024
Nieruchomość 7	Przeworska 2 lok U2	19043 nr 4397147	28.11.2023-27.11.2024
Nieruchomość 8	Człuchowska 74 lok U2	19043 nr 4385042	05.07.2023 - 04.07.2024
Nieruchomość 9	Kordeckiego 45 LU1	19043 nr 4377811	07.04.2023 - 06.04.2024
Nieruchomość 10	Saska	19043 nr 4383591	29.06.2023- 28.06.2024
Nieruchomość 11	Fabryczna 8 L. 39	19044 NR 6033220	24.05.2022-23.05.2025
Nieruchomość 12	Augustówka 8 U2	19043 nr 4393461	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 13	Augustówka 8 U3	19043 nr 4393463	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 14	Augustówka 8 U4	19043 nr 4393462	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 15	Augustówka 8 U5	19043 nr 4393459	10.10.2023-09.10.2024
Nieruchomość 16	Białej Koniczyny 15 l. L8	19043 nr 4385041	06.07.2023-05-07.2024
Nieruchomość 17	Osiecka 53 LU1	19043 nr 4381137	25.05.2023-24.05.2024
Nieruchomość 18	Warszawa ul. Narwik 12 lok. U1	19043 nr 4398633	07.12.2023-06.12.2024
Nieruchomość 19	Zakopane ul. Krzepkowskiego	1000328251	09.07.2023-08.07.2024
Nieruchomość 20	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 53	19044 nr 6160854	22.11.2022-21.11.2025
Nieruchomość 21	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 58	19044 nr 6160855	22.11.2022-21.11.2025
Nieruchomość 22	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 47	19044 nr 6263887	04.04.2023-03.04.2026

Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitenta nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych zostaną zaliczone:

- a) w pierwszej kolejności, na zaspokojenie wierzytelności z Obligacji ;

- b) w drugiej kolejności, na pokrycie lub na poczet pokrycia udokumentowanych zasadnych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia (lub osoby przez niego upoważnione) w związku z wykonaniem jego funkcji w tym również wykonywanie Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych, w tym także w związku z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia ustanowionego na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych.

#### 15.8. **Umowa Rachunku Zastrzeżonego**

Nie później niż w Dniu Przydziału, Emitent zawrze Umowę Rachunku Zastrzeżonego z NS oraz udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym rachunku, na warunkach zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem założeń opisanych w niniejszym punkcie Warunków Emisji.

Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie stanowić, iż:

- a) Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następować spłata Pożyczek SQD, które to pożyczki zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.6 Warunków Emisji;
- b) Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następować przelew należności z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.7 Warunków Emisji;
- c) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek Zastrzeżony będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym w celu wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu z zastrzeżeniem pkt 13.3.1 Warunków Emisji lub na obsługę Odsetek od Obligacji;

#### 15.9. **Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Poręczyciela**

Nie później niż w Dniu Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich.

Zapłata przez dłużnika i otrzymanie przez wierzyciela podporządkowanego jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Podporządkowanie będzie polegało m.in. na ustaleniu spłaty wszystkich pożyczek podporządkowanych (wartości nominalnej) udzielonych przez Poręczyciela Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu. Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Poręczycielowi z tytułu Pożyczek Właścicielskich.

#### 15.10. **Weksel własny in blanco Emitenta**

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksla Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:

- a) Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową;

- b) Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.
- c) Deklaracja Wekslowa upoważniać będzie do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:
  - (i) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej.
  - (ii) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia;
- d) Zaspokojenie z Weksla Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- e) Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”).

#### 15.11. Poręczenie

Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Pan Piotr Hofman ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu jw. zabezpieczenie w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego, którego umowa, opatrzona notarialnie poświadczonymi podpisami stron, zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach, a poręczenie zostanie udzielone do wysokości nie niższej niż równowartość 200% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („**Poręczenie**”).

Poręczenie zostanie udzielone na okres do czasu prawomocnego wpisania Hipoteki na Nieruchomościach, nie dłużej jednak niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową

pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia oraz Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 30 (trzydziestu) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczenia podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne).

Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**”), na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 7 marca 2028 r. Administrator Zabezpieczenia zobowiąże się w odrębnej czynności prawnej do niepodejmowania żadnej czynności na podstawie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela po prawomocnym wpisie Hipoteki na Nieruchomościach, lub dokona innej czynności o identycznym skutku.

Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach.

15.12. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

15.13. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.14. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji Emitent w terminie do Dnia Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii G tj. do kwoty 28.000.000, 00 zł w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 5 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczenia do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczenia, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”).

## **16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia 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.

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

## **17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. 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 w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**”).

17.3. 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 terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

## **18. ZAWIADOMIENIA**

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

- 18.2. 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.

## **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 przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 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 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczenia w tym przedmiocie, w tym w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Hipoteki na nowo powołanego Administratora Hipoteki uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki (ii) wystawienia na rzecz nowego Administratora Zabezpieczenia weksel własny in blanco podpisane z tym podmiotem Deklaracji Wekslowej (iii) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, (iv) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości. .
- 19.3. 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.
- 19.4. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

## **20. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**

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

## **21. OPODATKOWANIE**

- 21.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

## **22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 22.1. 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.

## **23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 23.1. 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 Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia 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.
- 23.3. Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 23.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

#### **24. ZAŁĄCZNIKI**

- 24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:
- Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny.
  - Załącznik nr 3 - Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez właściciela Nieruchomości .
  - Załącznik nr 4 - Wzór - Deklaracja Wekslowa In blanco .
  - Załącznik nr 5 - Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji Emitenta

Warszawa, dnia 19 lutego 2024 r.

W imieniu **HM Inwest S.A.** (Emitent)

---

**Piotr Mikosik**

Wiceprezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

**Załącznik nr 1 do Warunków Emisji**

**REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**Postanowienia Ogólne**

**§ 1**

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii G wyemitowanych przez HM Inwest z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G zmienioną uchwałą nr 1/01/03/2024 Zarządu Emitenta z dnia 1 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o obligacjach i Warunków Emisji.

**§ 2**

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

**Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy**

**§ 3**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
  - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 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 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

**§ 4**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia 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 Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### § 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą 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 przestania 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<sup>1</sup> 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 lub zabezpieczenia;
  - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

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

**Protokół Zgromadzenia**

§ 16

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

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Hipoteki 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 do Warunków Emisji

SKRÓT WYCENY

Nieruchomość 1	UL. MORGOWA 1, WARSZAWA, lok B1	KW WA6M/00500080/8
----------------	---------------------------------	--------------------

WYCIĄG

× OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr B1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00500080/8. Lokal usługowy o powierzchni 42,69 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe, przy ulicy Morgowej 1, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00466921/5.

× ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

× CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**441 000 PLN**

**Słownie: czterysta czterdzieści jeden tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 339 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy trzysta trzydzieści dziewięć złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

× AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzecznik majątkowy  
Agata Bazyły – Cinińska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 2	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 225	KW WA11/00027652/0
----------------	--	--------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 225, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00027652/0. Lokal usługowy o powierzchni 90,98 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00021824/5.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 309 000 PLN**

Słownie: jeden milion trzysta dziewięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**14 393 PLN/mkw.**

Słownie: czternaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczoznawca majątkowy  
Karolina Bierdzińska  
Uprawnienia nr 6537

Rzeczoznawca majątkowy  
Agata Bazylły – Cinewska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 3	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 224	KW WA11/00027651/3
----------------	--	--------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 224, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00027651/3. Lokal usługowy o powierzchni 92,26 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00021824/5.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 072 000 PLN**

**Słownie: jeden milion siedemdziesiąt dwa tysiące złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**11 615 PLN/mkw.**

**Słownie: jedenaście tysięcy sześćset piętnaście złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik majątkowy  
Karolina Bierzdińska  
Uprawnienia nr 6537



Rzecznik majątkowy  
Agata Bazyl – Cinewska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 4	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U1	KW WA6M/00492165/8
----------------	-----------------------------------	--------------------

## WYCIĄG

### × OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00492165/B. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 35,43 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga – Południe, przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00285814/9.

### × ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### × CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### × OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**383 000 PLN**

**Słownie: trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 803 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy osiemset trzy złote**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### × DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### × DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### × AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczoznawca majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzeczoznawca majątkowy  
Agata Bazyły – Cinińska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 5	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U2	KW WA6M/00492166/5
----------------	-----------------------------------	--------------------

## WYCIĄG

### × OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00492166/5. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 29,03 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga - Południe przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00285814/9.

### × ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### × CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### × OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**313 000 PLN**

**Słownie: trzysta trzynaście tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 774 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### × DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### × DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### × AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczoznawca majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706



Rzeczoznawca majątkowy  
Agata Bazyli – Ciniewska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 6 i 7	UL. PRZEWORSKA 2, WARSZAWA, lok U2 i U3	KW NR WA6M/00508749/2, WA6M/00508750/2
-----------------------	---	---

## WYCIĄG

### × OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00508749/2 oraz nieruchomość lokalowa nr U3, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00508750/2. Lokale usługowo – handlowe o powierzchni 62,77 mkw. i 63,05 mkw. zlokalizowane są w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Przeworskiej 2, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00503149/1.

Lokale nr U2, U3 są ze sobą połączone i tworzą funkcjonalną całość. Wynajmowane są przez jednego najemcę, na potrzeby prowadzenia sklepu spożywczego. Łączna powierzchnia najmu wynosi 125,82 mkw. Dla potrzeb wyceny łącznie dla obydwu lokali użytkowych stosuje się pojęcie „nieruchomość”.

### × ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### × CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### × OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 385 000 PLN**

**Słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**11 007 PLN/mkw.**

**Słownie: jedenaście tysięcy siedem złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### × DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### × DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### × AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzecznik majątkowy  
Agata Bazyły – Ciniewska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 8	UL. CZUŁCHOWSKA 74, WARSZAWA, lok U2	KW WA1M/00513094/8
----------------	--------------------------------------	--------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U2 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00513094/8. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 41,95 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Człuchowskiej 74, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00499602/8.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**526 000 PLN**

Słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**12 545 PLN /mkw.**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-03

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik majątkowy

Justyna Szewczyk

Uprawnienia nr 6951

Rzecznik majątkowy

Agata Bazyl – Ciniewska

Uprawnienia nr 5067



Nieruchomość 9	UL. AUGUSTA KORDECKIEGO 45, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00506600/2
----------------	---	--------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr LU1 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00506600/2. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 28,22 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Augusta Kordeckiego 45, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00204463/2.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**299 000 PLN**

**Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 596 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-15

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy  
Jarosław Słowik  
Uprawnienia zawodowe nr 7402

Rzecznik Majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia zawodowe nr 5706



Nieruchomość 10	UL. SASKA 16, WARSZAWA, U4	KW WA6M/00474081/3
-----------------	----------------------------	--------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U4 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00474081/3. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 94,35 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Saskiej 16, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00456596/4.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 495 000 PLN**

Słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**15 850 PLN/mkw.**

Słownie: piętnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy  
Karolina Bierzzińska  
Uprawnienia nr 6537

Rzecznik Majątkowy  
Agata Bazyli-Ciniewska  
Uprawnienia zawodowe nr 5867



Nieruchomość 11	ULICA FABRYCZNA 8, WARSZAWA, lok 39	KW Nr WA4M/00448990/3
-----------------	-------------------------------------	-----------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
» OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 39, położony przy ul. Fabrycznej nr 8 w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu założona jest księga wieczysta nr WA4M/00448990/3. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar”.</p> <p>Lokal położony jest na 10 kondygnacji budynku składającego się z 10 kondygnacji naziemnych. W podziemnej części budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,51 mkw. Lokal składa się z: 2. pokoju, kuchni, łazienki z WC, holu.</p> <p>Lokal mieszkalny nie posiada pomieszczeń przynależnych.</p>
» CEL WYCENY	Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.
» ZAKRES WYCENY	określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym.
» OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p><b>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</b></p> <p><b>753 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych</b></p>
» DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-15
» DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-11
» AUTOR OPRACOWANIA	<p>Rzeczoznawca majątkowy: Grzegorz Wysocki</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5261</p>



Nieruchomość 12, 13, 14, 15	UL. AUGUSTÓWKA 8, WARSZAWA, lok U2, U3, U3, U5	KW WA2M/00531108/9; WA2M/00531109/6; WA2M/00531110/6; WA2M/00531111/3
--------------------------------	--	--

## WYCIĄG

### × OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny są nieruchomości lokalowe stanowiące funkcjonalną całość, składające się z lokali nr U2, U3, U4, U5 dla których prowadzone są księgi wieczyste nr WA2M/00531108/9, WA2M/00531109/6, WA2M/00531110/6, WA2M/00531111/3.

Dla wskazanych nieruchomości lokalowych w dalszej części opracowania stosuje się pojęcie „nieruchomość” lub „lokal”.

Lokal usługowo – handlowy o łącznej powierzchni 443,15 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ulicy Augustówka 8, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00325309/1.

Do lokalu przynależy prawo korzystania z łącznie 15 miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych przed budynkiem oraz prawo korzystania z łącznie 5 ogródków.

### × ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### × CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### × OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**5 245 000 PLN**

Słownie: pięć milionów dwieście czterdzieści pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**11 837 PLN/mkw.**

Słownie: jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści siedem złotych

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### × DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### × DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-05

### × AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczniczka majątkowa

Karolina Bierzdińska

Uprawnienia zawodowe nr 6537

Rzeczniczka Majątkowy

Agata Bazyl-Ciniewska

Uprawnienia zawodowe nr 5867



Nieruchomość 16	UL. BIAŁEJ KONICZYNY 15, WARSZAWA, lok L8	KW WA2M/00539526/1
-----------------	---	--------------------

## WYCIĄG

### × OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr L8 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00539526/1. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 65,55 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Mokotów przy ulicy Białej Koniczynej 15, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00525206/1.

### × ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### × CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### × OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 130 000 PLN**

Słownie: jeden milion sto trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**17 235 PLN/mkw.**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### × DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### × DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-03

### × AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznikowa majątkowy  
Justyna Szewczyk  
Uprawnienia nr 6951

Rzecznikowa majątkowy  
Agata Bazyły - Ciniewska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 17	UL. OSIECKA 53, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00531334/0
-----------------	-----------------------------------	--------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U1 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00531334/0. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,24 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Osieckiej 53, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00101256/6.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**724 000 PLN**

Słownie: **siedemset dwadzieścia cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**9 748 PLN/mkw.**

Słownie: **dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-15

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznawca Majątkowy  
Jarosław Słowik  
Uprawnienia zawodowe nr 7402

Rzecznawca Majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia zawodowe nr 5706



Nieruchomość 18

UL. NARWIK 12, WARSZAWA, lok U1

KW WA1M/00500069/0

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U1 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00500069/0. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,70 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Narwik 12, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00426970/6.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**871 000 PLN**

Słownie: osiemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**11 664 PLN /mkw.**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-03

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczoznawca majątkowy  
Justyna Szewczyk  
Uprawnienia nr 6951



Rzeczoznawca majątkowy  
Agata Bazyli-Ciniewska  
Uprawnienia nr 5867



Nieruchomość 19	ULICA PRZEWODNIKA JÓZEFA KRZEPTOWSKIEGO Nr 31 i 31A, ZAKOPANE, lok 3	KW Nr NS1Z/00049197/0
-----------------	--	-----------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
* OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr LM3, położony przy ul. Krzeptowskiego nr 31 i 31A w Zakopanem, w gminie Zakopane, w powiecie tatrzańskim, w woj. małopolskim.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1Z/00049197/0.</p> <p>Lokal położony jest na 1 piętrze i poddaszu budynku składającego się z 3 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 120,75 mkw. Lokal składa się zgodnie z oględzinami z: 4 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, 3 łazienek, korytarza. Lokal posiada dostęp do loggii.</p> <p>Do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 5,80 mkw. i miejsce postojowe o powierzchni 14,94 mkw.</p>
* CEL WYCENY	Wycena dla potrzeb własnych klienta.
* ZAKRES WYCENY	<p>Zakres niniejszego opracowania obejmuje :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym.</li> </ul>
* OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p><b>Wartość rynkowa lokalu wynosi:</b></p> <p><b>1 716 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: jeden milion siedemset szesnaście tysięcy złotych</b></p>
* DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2023-12-22
* DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2023-12-21
* AUTOR OPRACOWANIA	<p>Rzecznik majątkowy: Adrianna Bednarczyk</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 8189</p>



Nieruchomość 20	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 53	KW PO2P/00299639/1.
-----------------	-------------------------------------	---------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 53, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr PO2P/00299639/1.</p> <p>Lokal położony jest na 5 piętrze budynku składającego się z 6 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 55,99 mkw. Lokal składa się z: 3 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, holu.</p> <p>Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego nr 53 ma prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 5 znajdującego się w garażu podziemnym w analizowanym budynku.</p>
× CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
× ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>822 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: osiemset dwadzieścia dwa tysiące złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-02
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-02
	<p>Rzeczoznawca majątkowy: Agnieszka Dopierała</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5606</p> <p>Rzeczoznawca majątkowy: Agnieszka Wronecka</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5647</p> 

Nieruchomość 21	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 58	KW PO2P/00299657/3.
-----------------	-------------------------------------	---------------------

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 58, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr PO2P/00299657/3.</p> <p>Lokal położony jest na 5 piętrze budynku składającego się z 6 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 40,08 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, holu.</p>
× CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
× ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>609 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: sześćset dziewięć tysięcy złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-02
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-02
	<p>Rzecznik majątkowy: Agnieszka Dopierała</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5606</p> <p>Rzecznik majątkowy: Agnieszka Wronecka</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5647</p>



Nieruchomość 22	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 47	KW PO2P/00300468/2
-----------------	-------------------------------------	--------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 47, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr PO2P/00300468/2.</p> <p>Lokal położony jest na 4 piętrze budynku składającego się z 6 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 46,67 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, holu.</p>
× CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
× ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>673 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-02
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-02
	<p>Rzecznik majątkowy: Agnieszka Dopierała</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5606</p> <p>Rzecznik majątkowy: Agnieszka Wronecka</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5647</p> 

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

WZÓR

OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

Repertorium A nr (...)/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia ..... roku przed notariuszem [·] prowadzącym Kancelarię Notarialną w [·] przy ul. [·] stawił/a się: [·] legitymujący/a się dowodem osobistym numer [·]

Działający w imieniu i na swoją rzecz [●]

Tożsamość Stawającego/ej notariusz ustalił na podstawie okazanego i powołanego wyżej dowodu osobistego, przy czym Stawiający oświadczył, że dane ujawnione w powołanym dowodzie osobistym są aktualne.

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

§ 1.

1. Stawający \_\_\_\_ działający we własnym imieniu zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Sądu Rejonowego w \_\_\_\_\_ wpisano:-----
  - 1) [●],-----
  - 2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy [●],-----
  - 3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący[●],-----
  - 4) w dziale IV księgi wieczystej wpisano [●],-----

na dowód czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień \_\_\_\_\_ 2024r. -----

2. [●], oświadcza, że:-----
  - 1) Własność Nieruchomości nabył na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,-----
  - 2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie,-----
3. [●], oświadcza, że w celu wpisania w dziale IV księgi wieczystej [●], hipoteki złożone zostało w dniu [●], 2024 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na prawie własności Nieruchomości j, objętej księgą wieczystą [●], **hipoteki umownej** łącznej na rzecz administratora hipoteki to jest Wojciecha **Pfadt**, syna Stanisława i Ireny, PESEL: 62052903618 zamieszkałego pod adresem: 05-822 Milanówek, ul. Zaciszna 12, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy („Obligatariusze”), ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia [●],. do kwoty [●] PLN

([●], złotych), tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z emisji obligacji serii G („Obligacje”)) Obligatariuszy emitowanych przez **HM Inwest Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Warszawie, -----

4. Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie [●],-----
5. Warunki emisji Obligacji:-----
  - 1) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: 100,00 PLN (sto złotych),-----
  - 2) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: [●] zł (\_\_\_\_\_);-----
  - 3) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji: z dołu w okresach sześciomiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie,-----
  - 4) Termin wykupu Obligacji: [●] 2027 r.,-----
  - 5) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie,-----
  - 6) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty wykupu oraz kwoty odsetek,-----
  - 7) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn Stanisława i Ireny, PESEL: 62052903618, zamieszkały pod adresem: 05-822 Milanówek, ul. Zaciszna 12.-----

## § 2.

- [●] oświadcza, że:-----
- 1) **HM Inwest Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie wyemitowała Obligacje o łącznej wartości nominalnej [●], PLN ([●]). Emitent zaoferował łącznie 14.000 (czternaście tysięcy) Obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda, na łączną kwotę [●] PLN (\_\_\_\_\_00/100 złotych).-----
  - 2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.-----
  - 3) Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, liczone z dołu w okresach sześciomiesięcznych liczonych od dnia przydziału, tj. od dnia [●] r.-----
  - 4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji został określony na [●] 2027 r.
  - 5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 3 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji.-----
  - 6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, **Wojciech Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**”) w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach, aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.-----

## § 3.

1. [●], działająca w imieniu własnym oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt, syna Stanisława i Ireny, PESEL 62052903618 zamieszkałego 05-822 Milanówek, ul. Zacisza 12, egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości opisanego w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości [●] PLN ([●] złotych).-----
2. [●], działająca w imieniu własnym oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji stała się wymagalna, które zostanie przesłane **HM Inwest Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Warszawie w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („Prawo Pocztowe”), na ostatni adres **HM Inwest Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Warszawie wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. -----
3. [●], działająca w imieniu własnym oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności: -----
  - 1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz-----
  - 2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **HM Inwest Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego).-----
4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2037 r. -----
5. Stawająca oświadcza, że:-----
  - 1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego,-----
  - 2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji,-----
  - 3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji,-----
  - 4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji, które ma miejsce w momencie ich przydziału.-----

#### § 4.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi [●],-----

#### § 5.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora Hipoteki**.-----

**Załącznik nr 4 do Warunków Emisji**

Deklaracja Wekslowa *In blanco*

(„Deklaracja”)

Działając w imieniu spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (właconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 złotych („Emitent”) w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) Obligacji na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 14 000 000 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych („Obligacje”), dokonywanej na podstawie:

- 1) art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach;
- 2) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 3) na podstawie uchwały nr [•] Zarządu Emitenta z dnia [•] lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji., dla których prawa i obowiązki Emitenta jako emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie Warunki Emisji Obligacji serii G („WEO”) niniejszym składamy do dyspozycji Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek („Administrator Zabezpieczenia”) działającego jako administrator zabezpieczenia na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje, weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta („Weksel”) na zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności z Obligacji w tym z tytułu wykupu Obligacji, odsetek wynikających z Obligacji, odsetek za opóźnienia oraz kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych („Zabezpieczone Wierzytelności”).

Jednocześnie upoważniamy Administratora Zabezpieczenia do uzupełnienia Weksla na poniższych warunkach na sumę odpowiadającą kwocie wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Obligatariuszy lub posiadanymi przez Agenta Płatniczego, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie), jednakże do wysokości nie większej niż 200% wartości łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane, tj. kwoty \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_):

1. Administrator Zabezpieczenia ma prawo do uzupełniania Weksla w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa,
2. Administrator Zabezpieczenia ma prawo opatrzyć Weksel datą i miejscem płatności wedle własnego uznania,
3. Weksel jest opatrzony klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”,
4. Administrator Zabezpieczenia ma prawo do uzupełniania Weksla terminem płatności: według własnego uznania.

5. O uzupełnieniu Weksla Administrator Zabezpieczenia powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksla,
6. W sytuacji gdy Weksel jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczenia zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczenia zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczenia zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksla przez Administratora Zabezpieczenia. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji będzie przygotowany dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczenia zastępczego weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczenia zastępczego weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksla.
7. Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia.

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_

W imieniu i na rzecz Emitenta

\_\_\_\_\_  
W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczenia potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

\_\_\_\_\_

**Załącznik nr 5 do Warunków Emisji**

**WZÓR**

**OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI EMITENTA**

Repertorium A nr (...)/2024

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... roku przed notariuszem [·] prowadzącym Kancelarię Notarialną w [·] przy ul. [·] stawił/a się: [·] legitymujący/a się dowodem osobistym numer [·]

Działający/a w imieniu i na rzecz spółki pod firmą HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 złotych

Jako członek Zarządu uprawniony do reprezentacji Spółki, stosownie do okazanego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Tożsamość Stawającego/ej notariusz ustalił na podstawie okazanego i powołanego wyżej dowodu osobistego, przy czym Stawiający/a oświadczył/a, że dane ujawnione w powołanym dowodzie osobistym są aktualne.

Stawiający/a oświadczył/a, że reprezentowana przez niego/nią Spółka do dnia dzisiejszego nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym nie uległy zmianie w stosunku do wpisów widniejących w ww. informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z powołanego rejestru przedsiębiorców i pozostają aktualne oraz nie istnieją żadne ograniczenia lub wyłączenia w jego/jej umocowaniu do reprezentowania wymienionej Spółki.

Stawiający oświadcza, że pozostaje umocowany/a do reprezentowania Spółki, a podstawa jego/jej umocowania nie wygasła ani nie została odwołana.

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 5) KODEKSU  
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§1

Stawiający/a działający/a w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

- 1) Zarząd Spółki, w dniu ..... roku podjął uchwałę nr ..... w sprawie emisji Obligacji serii G, na okaziciela (dalej także jako „Obligacje”), o wartości nominalnej jednej obligacji 100 PLN (słownie sto złotych 00/100), których warunki przydziału zostały określone przez Emitenta w Warunkach Emisji Obligacji serii G z dnia ..... Roku („Warunki Emisji”),
- 2) Z tytułu emisji Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji powstanie po stronie obligatariuszy Obligacji (dalej także jako „Obligatariusze”) wierzytelność pieniężna w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji,
- 3) W dniu ..... roku Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczenia (dalej także jako: „Administrator Zabezpieczenia”) – spółką pod firmą Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek,, umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
- 4) Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent, w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu Obligacji, zobowiązał się ustanowić na rzecz Administratora Zabezpieczenia, działającego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, obejmujących wszelkie kwoty wynikające z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, łącznie do wysokości stanowiącej 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 roku,

§2

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że co do obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii G w stosunku do obligatariuszy posiadających Obligacje serii G, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii G, Emitent poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt, syna Stanisława i Ireny, PESEL 62052903618 zamieszkałego 05-822 Milanówek, ul. Zaciszna 12, egzekucji wprost z niniejszego aktu z całego swojego majątku, w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty stanowiącej 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji.
2. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (zdarzenie, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku), jest złożenie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii G wraz z oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii G stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Poczto**we”), na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego §2 ust. 1, klauzuli wykonalności:
  - i. drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz
  - ii. notarialnie potwierdzonej kopii poświadczania nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego).
4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie §2 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §2 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2037 r.
5. Stawająca oświadcza, że:
  - i. stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii G, o których mowa w § 1 niniejszego aktu notarialnego;
  - ii. datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii G;
  - iii. treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt i. powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii G w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii G, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii G;
  - iv. świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii G, które ma miejsce w momencie ich przydziału.

### §3.

Notariusz poinformowała Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 5 oraz art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w szczególności o tym, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z urzędowo poświadczonym podpisem.

### §4.

Prawo otrzymania wypisów niniejszego aktu ma Emitent oraz Administrator Hipoteki.

### §5.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Emitent.

### §6.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą: *[do uzupełnienia przez notariusza]*

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