

MEMORANDUM INFORMACYJNE



ADATEX SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

sporządzone w związku z ofertą publiczną 200.000 obligacji na okaziciela serii A spółki ADATEX S.A. o jednostkowej wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych każda oferowanych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie

| PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| RODZAJ INSTRUMENTU | OBLIGACJE | OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU | BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW |
| OPROCENTOWANIE | ZMIENNE: WIBOR 6M + 5,50% (MARŻA PODSTAWOWA) + MARŻA DODATKOWA | OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI | 3 LATA LICZONE OD DNIA PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, Z MOŻLIWOŚCIĄ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA |
| DNI PŁATNOŚCI ODSETEK | 11 czerwca 2025 r., 11 grudnia 2025 r., 11 czerwca 2026 r., 11 grudnia 2026 r., 11 czerwca 2027 r., 11 grudnia 2027 r. | | |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 13.4 WARUNKÓW EMISJI | | |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 13.3 WARUNKÓW EMISJI | | |
| OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM | EMITENT BĘDZIE UBIEGAŁ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. EMITENT ZŁOŻY WNIOSEK O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST W TERMINIE 6 MIESIĘCY OD DNIA EMISJI; NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY OBLIGACJAMI ZOSTANIE ZAPEWNIONY. POSIADACZE OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ OBLIGACJE ZOSTAŁY NABYTE. | | |

FIRMA INWESTYCYJNA:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z obligacji przewidzianych w warunkach emisji obligacji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w obligacje inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

**DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 25 LISTOPADA 2024 R.
ZMIENIONE SUPLEMENTEM 1 Z DNIA 3 GRUDNIA 2024 R.**

1. WSTĘP

Niniejsze Memorandum informacyjne („**Memorandum**”, „**Memorandum Informacyjne**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda („**Obligacje**”) spółki ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej („**Spółka**” lub „**Emitent**”).

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

I. Dane Emitenta

| | |
|------------------------------|---|
| Firma: | ADATEX S.A. |
| Kraj siedziby | Rzeczpospolita Polska |
| Siedziba: | Dąbrowa Górnicza |
| Adres siedziby: | ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza |
| Adres korespondencyjny: | ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza |
| Telefon: | +48 530 717 718 |
| Strona internetowa: | www.adatex.pl |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro@adatex.pl |
| Oznaczenie sądu rejestrowego | Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Numer KRS: | 0000451245 |
| REGON: | 021441191 |
| NIP: | 6922492411 |
| KOD LEI: | 2594006Y71WVMJBQL59 |

II. Dane oferującego

Nie dotyczy – nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego.

III. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emisja Obligacji jest pierwszą realizowaną przez Emitenta emisją obligacji, w związku z czym w rejestrze zobowiązań emitentów prowadzonym przez KDPW nie udostępniono żadnych danych o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach.

IV. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie Memorandum oferowanych jest do 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A spółki ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.

V. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący) w rozumieniu Rozporządzenia ws. Memorandum Informacyjnego, tj. nie występuje podmiot udzielający (osobistego) zabezpieczenia wiarytelności wynikających z Obligacji.

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wiarytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji zostaną zabezpieczone na rzecz Administratora (działającego na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy).

Ustanowienie zabezpieczeń w postaci:

- Hipoteki 1 umownej na Przedmiocie Hipoteki 1;
- Hipoteki 2 umownej łącznej na Przedmiocie Hipoteki 2 wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez właściciela Nieruchomości 2 na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego;
- Umowy Przelewu Wiarytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości 2;
- Zawarcia umowy Rachunku Zastrzeżonego;
- Zastawu rejestrowego na Akcjach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez każdego z Zastawców odrębnie na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego;
- Podporządkowania spłaty Pożyczek Badimex udzielonych Emitentowi;
- Podporządkowania spłaty Pożyczek Dozwolonych udzielonych Emitentowi;
- Weksla własny in blanco Emitenta;
- Złożenia przez Emitent na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego.

nastąpi zgodnie z zasadami i w terminie określonymi w Warunkach Emisji.

VI. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych za jedną Obligację.

VII. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

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 Prospektowego, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży 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 lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu 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.

Niniejsze Memorandum nie było zatwierdzane ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W okresie ostatnich 12 miesięcy przed opublikowaniem niniejszego Memorandum Emitent:

- 1) **nie prowadził** samodzielnie lub za pośrednictwem podmiotu trzeciego, w tym w szczególności firmy inwestycyjnej oferty publicznych obligacji, o których mowa w art. 1 ust. 3 lub art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w tym na podstawie art. 37a ust. 1 lub art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie,
- 2) **nie prowadził** oferty zbywalnych papierów wartościowych przeprowadzonych za pośrednictwem dostawców usług finansowania społecznościowego,
- 3) **nie pozyskiwał** kwot w drodze pożyczek zaciągniętych w ramach usług finansowania społecznościowego, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 (Tekst mający znaczenie dla EOG),

wobec czego Emitent oświadcza, że zakładane wpływy brutto Emitenta z planowanej pierwszej emisji Obligacji serii A, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, obliczone z uwzględnieniem wpływów, które Emitent zamierzał uzyskać w drodze przedsięwzięć opisanych w pkt 1-3 powyżej, będą mieścić się w przedziale określonym w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. będą stanowić nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro.

VIII. Wskazanie firm (nazwy) i siedziby firm inwestycyjnych, które będą pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w przeprowadzeniu Oferty jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („Firma Inwestycyjna”). W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Firmy Inwestycyjnej:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Firma: | Noble Securities S.A. |
| Siedziba: | Warszawa |
| Adres siedziby: | ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa |
| Telefon: | +48 12 422 31 00 |
| Faks: | +48 12 411 17 66 |
| Strona internetowa: | www.noblesecurities.pl |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro@noblesecurities.pl |

Na Datę Memorandum Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji Obligacji.

IX. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji

Firmą inwestycyjną pełniącą w odniesieniu do Obligacji funkcję Agentą Emisji jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie. Szczegółowe informacje dotyczące Firmy Inwestycyjnej zostały wskazane w pkt. VIII Memorandum.

X. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 25 listopada 2024 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia Memorandum.

Memorandum zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia tj. na dzień 25 listopada 2024 roku.

IX. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o ofercie, nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w niniejszym Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu

oferowania Obligacji, Emitent wskaże, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Memorandum. Suplement do Memorandum zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Emitenta: www.adatax.pl oraz Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

Zgodnie z art. 37b ust. 9 Ustawy o ofercie, informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum lub suplementów do tego Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagającą udostępnienia suplementu do Memorandum, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o ofercie, w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Emitenta: www.adatax.pl oraz Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| 1. WSTĘP | 2 |
| 2. CZYNNIKI RYZYKA | 10 |
| 2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta | 10 |
| 2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji..... | 23 |
| 2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst | 31 |
| 3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM..... | 34 |
| 3.1 Emitent | 34 |
| 3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania | 35 |
| 4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY | 36 |
| 4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych | 36 |
| 4.1.1 Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji | 36 |
| 4.1.2 Rodzaje uprzywilejowania oraz świadczenia dodatkowe..... | 36 |
| 4.1.3 Zabezpieczenia Obligacji..... | 36 |
| 4.1.4 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta | 36 |
| 4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści..... | 37 |
| 4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane | 38 |
| 4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych..... | 38 |
| 4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania | 39 |
| 4.3.3 Warunki wykupu Obligacji..... | 44 |
| 4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta..... | 44 |
| 4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta | 45 |
| 4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń | 46 |
| 4.5. Informacje o Administratorze ustanowionym w związku z emisją Obligacji..... | 61 |
| 4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta | 63 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4.7. | Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta..... | 64 |
| 4.7.1 | Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o obligacjach..... | 64 |
| 4.7.2 | Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach | 64 |
| 4.7.3 | Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza | 64 |
| 4.7.4 | Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta | 72 |
| 4.8. | Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych | 73 |
| 4.9. | W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu | 73 |
| 4.10. | Informacje dotyczące obligacji przychodowych..... | 74 |
| 4.11. | Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji... .. | 74 |
| 4.12. | Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych | 74 |
| 4.13. | Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku..... | 74 |
| 4.14. | Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy | 85 |
| 4.15. | Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych | 85 |
| 4.15.1. | Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta | 85 |
| 4.15.2. | Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji..... | 85 |
| 4.15.3. | Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika | 86 |
| 4.15.4. | Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej..... | 88 |
| 4.15.5. | Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne | 89 |
| 4.15.6. | Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych | 89 |
| 4.15.7. | Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot..... | 90 |
| 4.15.8. | Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia | 91 |
| 4.15.9. | Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu..... | 91 |
| 4.16 | Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie..... | 91 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5. | DANE O EMITENCIE..... | 93 |
| 5.1 | Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej..... | 93 |
| 5.2 | Wskazanie czasu trwania emitenta | 93 |
| 5.3 | Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent | 93 |
| 5.4 | Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał..... | 93 |
| 5.5 | Krótki opis historii emitenta | 94 |
| 5.6 | Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia | 95 |
| 5.7 | Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego | 96 |
| 5.8 | Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe | 96 |
| 5.9 | Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym | 96 |
| 5.10 | Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta..... | 96 |
| 5.11 | Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań | 96 |
| 5.12 | Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych | 96 |
| 5.13 | Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum | 97 |
| 5.14 | Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym | 97 |
| 5.15 | Prognozy wyników finansowych | 97 |
| 5.16 | Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta..... | 98 |
| 5.17 | Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy | 105 |
| 5.18 | Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji..... | 106 |
| 5.18.1 | Opis Emitenta i Grupy Kapitałowej..... | 106 |
| 5.18.2 | Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej..... | 107 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 5.18.3 | Otoczenie rynkowe..... | 115 |
| 5.18.4 | Wybrane dane finansowe Emitenta | 128 |
| 5.19 | Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych | 135 |
| 5.20 | Informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji | 135 |
| 5.21 | Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji..... | 135 |
| 6. | SPRAWOZDANIA FINANSOWE | 136 |
| 6.1 | Sprawozdanie finansowe Emitenta za 2023 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta | 136 |
| 7. | ZAŁĄCZNIKI..... | 137 |
| 7.1 | Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta..... | 137 |
| 7.2 | Aktualny tekst statutu Emitenta..... | 147 |
| 7.3 | Definicje i objaśnienia skrótów | 157 |
| 7.4 | Warunki Emisji Obligacji..... | 170 |
| 7.5 | Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji..... | 246 |
| 7.6 | Umowa z Administratorem Zabezpieczenia | 256 |
| 7.7 | Formularz zapisu | 271 |
| 7.8 | Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności..... | 281 |

2. CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum łącznie z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Memorandum oraz dokumentami włączonymi przez odniesienie, w tym w szczególności z opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta i ich sytuację finansową i perspektywę rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy Emitenta.

Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu lub których Emitent, na dzień sporządzenia Memorandum, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta;
2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta

2.1.1 Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej (otoczenie makroekonomiczne)

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom bezrobocia, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności.

Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Mając na uwadze, że działalność Spółki koncentruje się wokół sprzedaży lokali głównie osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i wzrost poziomu stóp procentowych (pociągający za sobą wzrost kosztów obsługi zadłużenia, a tym samym wzrost kwot przeznaczanych na spłatę pożyczek i kredytów) może się przełożyć na niższą skłonność do zaciągania zobowiązań, a tym samym na niższy popyt na nieruchomości. To z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki, a tym samym spełnieniu świadczeń z Obligacji.

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

2.1.2 Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Emitent uzyskuje 100% swoich przychodów z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jest silnie uzależniony od sytuacji makroekonomicznej i politycznej Polski. Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym itd. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd.

Znaczące pogorszenie się wielkości tych wskaźników ekonomicznych może pociągnąć za sobą negatywne konsekwencje dla działalności Emitenta. Na działalność operacyjną Spółki wpływ mogą mieć również niestabilność i zmiany polityczne na szczeblu państwowym i lokalnym. Nie bez znaczenia dla działalności Spółki pozostaje wojna tocząca się na terenie Ukrainy, co ma przełożenie na sytuację ekonomiczną Polski w szczególności w zakresie wzrostu inflacji, cen energii elektrycznej oraz surowców. Również zmiany ekonomiczne i społeczne w krajach będących partnerami handlowymi (oraz relacje między największymi światowymi gospodarkami – USA i Chinami) mogą odcisnąć negatywne piętno na wskaźnikach ekonomicznych, np. wielkości PKB, relacji handlu zagranicznego czy ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, a w konsekwencji na wynikach finansowych Spółki. Ponadto na rynku krajowym i lokalnym mogą zajść niemożliwe do skontrolowania zmiany np. zjawisko nasycenia rynku, powodujące nadpodaż nieruchomości a w konsekwencji spadek ich cen.

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

2.1.3 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła zbrojna agresja Rosji na Ukrainie. Konsekwencje konfliktu zbrojnego wpływają na globalną niestabilność i zmienność gospodarczą, w tym potęgują skutki obecnych warunków rynkowych. Dalsza eskalacja konfliktu może spotęgować negatywny wpływ na gospodarkę, w tym na otoczenie i działalność Grupy Emitenta. Branża, w której działa Emitent może być narażona w szczególności na: pogorszenie sytuacji gospodarczej i większą niepewność, która może wpłynąć na czasowe zawieszanie lub wydłużanie rozpoczętych procesów inwestycyjnych, trudności w dotrzymywaniu założonych budżetów (wzrost cen surowców, w tym cen materiałów budowlanych, presja płacowa, niedobór siły roboczej, zakłócenia łańcucha dostaw, wydłużony czas uzyskiwania zgód i pozwoleń) jak również utrudniony dostęp do finansowania i zwiększony jego koszt.

Z perspektywy gospodarki krajowej, ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co w efekcie wpłynie na wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Z drugiej strony, w związku z podwyższonym ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej na terenach objętych konfliktem i potrzebą skracania łańcuchów dostaw, część podmiotów przenosi działalność biznesową, w tym produkcyjną do Polski, co skutkuje zwiększonym popytem na powierzchnie biurowe, produkcyjne i magazynowe. Konflikt na Ukrainie oznacza także wzmożony napływ imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną, a także jest źródłem dodatkowego popytu w segmencie handlowym.

Opisane powyżej czynniki nie mają obecnie bezpośredniego negatywnego wpływu na Grupę Emitenta, jednak kontynuowanie i eskalacja działań zbrojnych mogą w przyszłości mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.4 Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe

Charakter prowadzonej działalności oraz dotychczasowe doświadczenie wskazują na niewielką możliwość wpływu czynników nadzwyczajnych na aktywność biznesową Spółki. Nie można jednak wykluczyć, że ewentualne:

- a) działania wojenne,
- b) działania o charakterze terrorystycznym,
- c) zjawiska epidemiologiczne oraz
- d) czynniki przyrodnicze i inne zdarzenia katastroficzne mogą długotrwale wpłynąć na zachowania klientów lub możliwość realizacji projektów deweloperskich.

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji inwestycji deweloperskich, jak i na popyt na nieruchomości realizowane przez Grupę Kapitałową Emitenta.

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

2.1.5 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Zakładana marża zysku Emitenta uzależniona jest od m.in. cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów uzależnione są od wielu czynników, jak wzrosty cen energii elektrycznej, cen surowców, a także możliwe zmiany opodatkowania czy możliwość znacznego wzrostu popytu na niektóre materiały. Nie sposób pominąć wpływu wojny na Ukrainie na wzrost ceny surowców, co jest wynikiem sankcji nałożonych na Rosję. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenia dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy.

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta.

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

2.1.6 Ryzyko stopy procentowej

Specyfika działalności Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym Spółka korzysta z finansowania obcego w celu realizacji kapitałochłonnych projektów (inwestycji) deweloperskich.

Koszt długu Emitenta uwarunkowany jest standardowo przez stopę WIBOR oraz wysokość marży banków. Istnieje ryzyko, iż wysokość referencyjnej stopy procentowej wzrośnie co spowoduje wzrost wskaźnika WIBOR oraz w efekcie wzrost kosztu finansowania dłużnego Emitenta. Naturalnym następstwem opisanego ciągu zdarzeń byłoby zwiększenie ponoszonych kosztów z tytułu obsługi zadłużenia, co wpłynęło by negatywnie na wynik finansowy Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum wartość referencyjnej stopy procentowej została ustalona przez Radę Polityki Pieniężnej na poziomie 5,75%. W ostatnich latach, tj. od 2021 roku, wartość referencyjnej stopy procentowej podlegała relatywnie dynamicznym zmianom spowodowanymi niestabilną sytuacją gospodarczą i makroekonomiczną. Do głównych przyczyn wpływających na wysokość stopy procentowej w ostatnich latach wyróżnić można wybuch globalnej pandemii COVID-19, rządowe tarcze antykryzysowe mające w krótkim terminie ograniczyć wpływ pandemii choroby COVID-19 na gospodarkę, restrykcje rządowe mające na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa (skutkujące stłumieniem popytu konsumpcyjnego w tym okresie oraz wzmożony poziom konsumpcji po zniesieniu restrykcji), przerwane łańcuchy dostaw, konflikt zbrojny na Ukrainie, co łącznie spowodowało stopniowy wzrost poziomu inflacji CPI od 2021 roku osiągając w szczytowym momencie (odczyt Głównego Urzędu Statystycznego za luty 2023 roku) poziom 18,4% r/r.

Od września 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała serii podwyżek stopy referencyjnej, która osiągnęła maksimum na poziomie 6,75% począwszy od września 2022 roku. Następnie zaobserwowano odwrócenie trendu, we wrześniu 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną do poziomu 6,0%, a w październiku 2023 r. do poziomu 5,75%.

Istnieje ryzyko, iż w przyszłości wartość referencyjnej stopy procentowej może wzrosnąć, co przełoży się negatywnie na koszt obsługi finansowania dłużnego i w konsekwencji na sytuację finansową Emitenta. Ponadto należy zaznaczyć, iż rosnąca stopa procentowa wpływa również na popyt zgłaszany przez klientów Spółki. Zdecydowana większość odbiorców Adatex S.A. dokonuje zakupu nieruchomości od Emitenta przy użyciu kredytu mieszkaniowego. Zwiększenie kosztu finansowania dłużnego spowodowanego wzrostem stopy procentowej może przełożyć się na mniejszy wolumen sprzedaży produktów emitenta co w konsekwencji zmniejszy przychody Spółki.

Wysokość stopy procentowej i jej zmiany jest jednym z kluczowych czynników wpływających na działalność Emitenta.

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

2.1.7 Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Polski system prawny, w tym prawo podatkowe, cechuje się wysoką częstotliwością zmian, co może mieć wpływ na prowadzoną przez Emitenta działalność. Zmiany obecnie obowiązujących przepisów lub wprowadzanie nowych regulacji może skutkować błędną ich interpretacją lub powodować problemy z odpowiednim stosowaniem przepisów krajowych, jeżeli nie są spójne z regulacjami Unii Europejskiej. Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio rynku deweloperskiego.

Działalność Spółki jest regulowana wieloma przepisami prawa, zarówno dotyczącymi kwestii korporacyjnych jak również nieruchomości, ochrony środowiska, prawa pracy, ochrony danych osobowych, podatków oraz wielu innych aspektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto konieczność dostosowywania prawa krajowego do wymogów i standardów Unii Europejskiej może niekorzystnie wpływać na otoczenie legislacyjne Spółki. Niespójność, brak jednolitej wykładni przepisów prawa oraz wysoka częstotliwość nowelizacji pociągają za sobą ryzyko dla prowadzenia działalności przez podmioty gospodarcze

w Polsce. Możliwe zmiany przepisów prawa, zwłaszcza prawa podatkowego lub handlowego mogą zmusić Emitenta do modyfikacji swojej oferty w celu dopasowania jej do otoczenia prawnego, co może przełożyć się na zwiększenie wydatków Emitenta.

Jedną z najbardziej niestabilnych gałęzi prawa jest system podatkowy. Duży kłopot przy interpretacji przepisów stanowi brak ich spójnej wykładni. Mogą pojawić się regulacje zwiększające obciążenia podatkowe nałożone na Spółkę, a także kolizje między interpretacją przyjętą przez Emitenta, a interpretacją wskazaną przez organy administracji skarbowej.

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Spółki lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej.

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

2.1.8 Ryzyko związane z konkurencją

Emitent zajmuje się realizacją projektów deweloperskich, prowadzi działalność w branży, która charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością. Do głównych czynników warunkujących opisany stan rzeczy należy zakwalifikować m.in.: dużą liczbę podmiotów świadczących usługi deweloperskie oraz dynamiczny rozwój spółek deweloperskich.

Istnieje ryzyko, iż firmy prowadzące działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Emitenta zintensyfikują swoje działania. Możliwe jest również pojawienie się nowych, konkurencyjnych firm. Zarówno pojawienie się nowych podmiotów konkurencyjnych jak i działalność oraz rozwój obecnej konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta. Podmioty konkurują ze sobą w zakresie sprzedaży nieruchomości, co wpływa bezpośrednio na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Ponadto firmy konkurują ze sobą o ograniczone zasoby w postaci gruntów tworzących bank ziemi. Grunty te determinują przyszłe wyniki jakie może osiągnąć dana spółka.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży na nieruchomości w budynkach wielorodzinnych i lokale niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Emitenta marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

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

2.1.9 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Na dzień sporządzenia Memorandum, istnieją wierzycelności sporne wynikające z umów zawartych z podwykonawcami. W ocenie Emitenta wartość roszczeń nie jest istotna dla prowadzonej przez niego działalności. Nie można wykluczyć, że w przyszłości wartość spornych wierzycelności z tytułu umów z podwykonawcami będzie wyższa, co może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

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

2.1.10 Ryzyko związane z błędami ludzkimi

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Osoby zatrudnione w ww. podmiotach obsługują procedury związane z nabywaniem nieruchomości przez Emitenta oraz spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta i obsługą realizacji inwestycji deweloperskich, a następnie sprzedaży nieruchomości do klientów, w tym osób

fizycznych. Błędy lub niedopatrzania pracowników mogą doprowadzić m. in. do wzrostu niezadowolenia klientów, opóźnień w realizacji inwestycji deweloperskich, wpływając negatywnie na wizerunek Spółki.

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

2.1.11 Ryzyko związane z tworzeniem banku ziemi oraz zmianą ich wartości

Realizując przyjęty model biznesowy, Emitent dokonuje nabycia gruntów, na których zamierza zrealizować przyszłe projekty deweloperskie. Dokonanie zakupu ziemi jest pierwszym etapem realizacji złożonego procesu inwestycyjnego. Emitent identyfikuje ryzyko związane z nabywaniem gruntów. Możliwe jest, iż po dokonaniu zakupu przez Spółkę, ceny gruntów spadną co w perspektywie czasu będzie oznaczało wydatek większej ilości środków pieniężnych w porównaniu do aktualnych cen rynkowych. Możliwe jest również, iż ceny gruntów będą rosły. Taki stan rzeczy spowoduje konieczność poniesienia większych nakładów pieniężnych z tytułu przyszłych zakupów gruntów. W holistycznej perspektywie ujmującej cały proces deweloperski, poniesienie większych kosztów związanych z zakupem gruntu jest jednoznaczne z osiągnięciem gorszej rentowności lub koniecznością zwiększenia ceny finalnej nieruchomości, co z kolei może wpłynąć negatywnie na popyt zgłaszany przez klientów.

Wskutek powyższego utworzenie tzw. „banku ziemi” ma szczególny wpływ na rozwój oraz dochody Spółki, jak i Grupy Kapitałowej. Powyższe nie tylko wpływa na „kondycję” Spółki, ale warunkuje też możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę w aktualnym kształcie.

Skuteczność Emitenta w nabywaniu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach oraz korzystnych lokalizacjach ma znaczący wpływ na atrakcyjność realizowanych projektów deweloperskich, a tym samym na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego oraz samej Spółki.

Nie można wykluczyć, że Emitent podejmie decyzję nabycia gruntu, która w przypadku zmian cen na rynku deweloperskim okaże się niekorzystna dla Spółki. Powyższe może negatywnie rzutować na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta. Nie można również wykluczyć wystąpienia w przyszłości trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów deweloperskich z uwagi na dużą konkurencję, długotrwałość procesów negocjacyjnych, wzrost cen nieruchomości oraz specyfikę procesu wydawania decyzji administracyjnych.

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

2.1.12 Ryzyko spadku cen nieruchomości

Wpływ na osiągnięte przez Emitenta przychody oraz rentowność mają osiągnięte przychody ze sprzedaży oferowanych lokali oraz budowa atrakcyjnego portfela gruntów. Ceny, za które będą zbywane są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

- a) Sytuacji makroekonomicznej;
- b) Popytu na oferowane przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej nieruchomości oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- c) Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- d) Dostępności finansowania;
- e) Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- f) Przewidywań klientów co do kształtowania się cen w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki, a tym samym na możliwość zrealizowania wykupu Obligacji.

Nadto, należy mieć na względzie, że realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen oraz zakładanych zysków z inwestycji.

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

2.1.13 Ryzyko związane z wadami fizycznymi i prawnymi nabywanych gruntów

Charakter działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej implikuje konieczność nabywania nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich.

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży to zachodzi ryzyko, że w toku realizacji inwestycji deweloperskiej wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości, utrudniające lub uniemożliwiające realizację budowy zgodnie z przyjętym projektem.

Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub niski poziom wód gruntowych.

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadza analizę nabywanych nieruchomości a w zawieranych umowach zobowiązuje zbywców nieruchomości do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznic się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

Nie można wykluczyć również ryzyka, że nieruchomość, która wejdzie w posiadanie Emitenta okaże się być obciążona wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem jej wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych przez Spółki zaangażowane w inwestycję deweloperską, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, a tym samym uniemożliwić realizację inwestycji i osiągnięcie przychodów ze sprzedaży lokali na rzecz klientów.

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

2.1.14 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Emitent prowadzi działalność deweloperską na rynku nieruchomości. Charakterystyką rynku Spółki jest uwarunkowanie zgłaszanego popytu na nieruchomości mieszkaniowe (produkty Emitenta) przez dostępność kredytów mieszkaniowych oraz zdolność kredytową potencjalnych klientów. W zdecydowanej większości przypadków nabywcy dokonują zakupu nieruchomości Emitenta przy pomocy kredytu mieszkaniowego.

Istnieje ryzyko związane ze spadkiem dostępności kredytów mieszkaniowych w związku z pogorszeniem zdolności kredytowej potencjalnych klientów.

Czynniki zewnętrzne takiej jak rosnąca stopa procentowa czy poziom inflacji mogą wpłynąć negatywnie na wyszczególnione składowe popytu zgłaszanego na dobra oferowane przez Emitenta, poprzez zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Emitenta. Zmniejszenie popytu wpłynęłoby negatywnie na ilość sprzedawanych mieszkań lub na rentowność sprzedawanych produktów, Konsekwencją powyższego stanowić nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych, co w konsekwencji może przyczynić się do niewykupienia Obligacji.

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

2.1.15 Ryzyko związane ze spadkiem popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta

Emitent uzyskuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości. Główną grupą docelową Spółki są osoby prywatne nabywające nieruchomości w celu ich zamieszkania. Istnieje ryzyko spadku popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta. Poza czynnikami wpływającymi na siłę nabywczą i możliwości kredytowe klientów należy zauważyć, iż w przyszłości może wystąpić spadek zainteresowania kupnem nieruchomości mimo możliwości finansowych umożliwiających dokonanie transakcji. W Polsce obserwowane jest starzenie się społeczeństwa oraz malejąca dzietność rodzin. Skutkiem obserwowanego zjawiska może być malejące zapotrzebowanie na nieruchomości mieszkalne zgłaszane przez społeczeństwo.

Ponadto zmianie mogą ulec poglądy oraz preferencje społeczne w zakresie posiadania mieszkania. Istnieje ryzyko, iż rosnąć będzie tendencja wynajmowania zamieszkiwanej nieruchomości przy jednoczesnym spadku wolumenu zawieranych transakcji kupna-sprzedaży mieszkań. Na krajowym rynku nieruchomości zaobserwowano wzmożenie popytu spowodowane konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy, a w efekcie napływem migrantów zza wschodniej granicy. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum nie można określić prawdopodobnego scenariusza zakończenia konfliktu. Istnieje jednak prawdopodobieństwo, iż w przypadku pomyślnego zakończenia wojny, część migrantów wróci do Ukrainy, co mogłoby przełożyć się na spadek popytu na nieruchomości w Polsce. Ponadto obecnie zakup mieszkania wiąże się z możliwością osiągnięcia korzyści podatkowych, które mogą stanowić dodatkowy czynnik motywujący do dokonania zakupu mieszkania. Należy również zwrócić uwagę na potencjalną możliwość wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego, co mogłoby zniechęcić potencjalnych nabywców nieruchomości. Analizując popyt rynkowy na nieruchomości należy również uwzględnić udział funduszy inwestujących w nieruchomości. Fundusze posiadają znaczny kapitał, a ich aktywność w dużej mierze skorelowana jest z poziomem koniunktury gospodarczej. Równocześnie na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum udział funduszy w strukturze źródeł przychodów Spółki jest pomijalny. Rynek PRS (najmu instytucjonalnego) w Polsce jest w początkowej fazie rozwoju. Możliwe, że dalszy rozwój rynku będzie miał wpływ na działalność Adatex S.A. Emitent zaznacza, iż nie ma wpływu na popyt zgłaszany na oferowane przez niego nieruchomości.

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

2.1.16 Ryzyko związane z generalnym wykonawcą i świadczeniem usług przez podmiot powiązany

Spółka w procesie realizacji projektów deweloperskich korzysta z usług generalnego wykonawcy. Realizując projekty deweloperskie Emitent korzysta z usług jednego podmiotu pełniącego funkcję generalnego wykonawcy – Badimex Sp. z o.o. Spółka zaznacza, iż w przeszłości korzystała wyłącznie z usług wymienionego podmiotu w charakterze generalnego wykonawcy oraz nie zamierza zmieniać przyjętego modelu operacyjnego w przyszłości. Zarząd Emitenta podkreśla, iż współpraca między podmiotami jest korzystna dla obu stron, jednakże w skrajnej sytuacji np. bankructwa Badimex Sp. z o.o., Adatex S.A. zmuszony będzie do znalezienia innego generalnego wykonawcy, który może okazać się gorszym partnerem pod względem jakości oferowanych usług, terminowości bądź finansowych warunków współpracy. Taka zmiana mogłaby negatywnie odbijać się na wynikach finansowych Spółki oraz na jej wizerunku. Ponadto projekty będące w trakcie realizacji przez Badimex Sp. z o.o. mogłyby zostać opóźnione, ukończone w stanie nie satysfakcjonującym Emitenta, zrealizowane w sposób odbiegający od zakładanego, a w skrajnym scenariuszu mogłyby zostać nie ukończone.

Należy wskazać, że Badimex sp. z o.o. jest podmiotem powiązany z Prezesem Zarządu Emitenta Panem Robertem Kijakiem oraz Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta Panią Sylwią Kijak, którzy na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum są bezpośrednio w posiadaniu po 50 % udziałów w kapitale zakładowym Badimex Sp. z o.o.

Emitent wskazuje, iż umowy zawierane z generalnym wykonawcą mają pełne uzasadnienie ekonomiczne i pozwalają zmniejszać koszty działalności deweloperskiej Emitenta, a także istotnie wpływają na tempo realizacji inwestycji. Ponadto, Zarząd Emitenta podkreśla, iż umowy o generalne wykonawstwo poszczególnych projektów deweloperskich zawierane pomiędzy Adatex S.A. a Badimex Sp. z o.o. zawierane są na warunkach rynkowych.

Istnieje ryzyko związane z bliską współpracą z podmiotem powiązaniem w charakterze generalnego wykonawcy. Deweloper w procesie wyboru generalnego wykonawcy powinien podjąć decyzję w oparciu o niezależne kryteria takie jak m.in. koszt usługi, doświadczenie czy kompetencje. Nie można wykluczyć sytuacji, w której Badimex Sp. z o.o. nie będzie spełniał tych wymogów w najlepszym stopniu, a jego wybór podyktowany będzie jedynie powiązaniem osobowymi. Zarząd Emitenta podkreśla, iż na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum nie identyfikuje podstaw do materializacji omawianego ryzyka. Umowy pomiędzy podmiotami zawierane są na warunkach rynkowych. Ponadto generalny wykonawca w dotychczasowej historii współpracy w pełni wywiązywał się ze swoich obowiązków na satysfakcjonującym poziomie.

Ryzyko związane z powiązaniem pomiędzy podmiotami może prowadzić również do takiego operowania przychodami i kosztami Emitenta, aby końcowym beneficjentem inwestycji były inne podmioty niż Emitent. Źródłem tych nadużyć mogą być przypadki deklarowania niemających odzwierciedlenia w rzeczywistości świadczeń związanych z działalnością podmiotów powiązanych. Nie mniej jednak biegły rewident dokonujący badania sprawozdania finansowego Badimex Sp. z o.o. nie zgłosił zastrzeżeń do sprawozdania finansowego za 2023 r. w swojej opinii.

Ponadto w ramach tego ryzyka należy wskazać, że Urząd Skarbowy może uznać, że stworzona sieć powiązań w znaczącym stopniu prowadzi do uszczuplenia podatkowych i została stworzona w celu optymalizacji podatkowej, a następnie nałożyć karę finansową na Emitenta.

Wskazać jednak należy, że Emitent prowadzi niezbędną dokumentację cen transferowych, a transakcje te zawierane są na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że w przypadku kontroli skarbowej wykaże ona nieprawidłowości, co może negatywnie przełożyć się na sytuację finansową Emitenta.

Należy wskazać, że Badimex Sp. z o.o. w ramach procesu budowlanego realizowanego w ramach współpracy z Emitentem w roli generalnego wykonawcy korzysta z usług różnych podwykonawców, co umożliwia wybór najkorzystniejszej oferty na poszczególne zakresy prac budowlanych. Korzystanie z usług różnych podwykonawców umożliwia optymalizację prowadzonych prac poprzez wybór podmiotu oferującego najkorzystniejszą ofertę, spełniającą określone kryteria decyzyjne. Implikuje to jednak potencjalne ryzyka oraz trudności. Istnieje ryzyko, że w związku z tym, że Badimex Sp. z o.o. realizuje inwestycje za pośrednictwem podwykonawców jakość wykonania poszczególnych prac będzie różna, co może rzutować negatywnie na efekt końcowy inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko, że jeden z podwykonawców zbankrutuje albo nie zrealizuje pracy w wyznaczonym terminie, opóźniając tym samym realizację kolejnych etapów.

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

2.1.17 Ryzyko związane z trudnością pozyskania zewnętrznego finansowania dłużnego

Działalność Adatex S.A. wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym model biznesowy Emitenta zakłada realizację projektów deweloperskich przy użyciu kapitału zewnętrznego. Spółka korzysta głównie z kapitału obcego w formie finansowania dłużnego, tj. kredytu. Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Zgodnie z przyjętą strategią, Spółka dąży do zwiększenia skali własnej działalności oraz całej Grupy Kapitałowej - co będzie wymagać pozyskania większej ilości środków. Możliwe zatem, że Spółka w przyszłości będzie przeprowadzać kolejne emisje obligacji lub szukać innych źródeł finansowania, co może istotnie zwiększyć wysokość zadłużenia Emitenta. Z drugiej strony brak pozyskania dodatkowych środków może spowodować znaczące spowolnienie tempa rozwoju Emitenta, jak i całej Grupy Kapitałowej, oraz może uniemożliwić realizację planowanych projektów deweloperskich.

Spółka będzie dożyć do optymalnego poziomu długu do kapitałów własnych, co ma zapewnić Spółce odpowiedni wzrost przy akceptowanym poziomie ryzyka związanego z długiem.

Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów

gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiągniętych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Istnieje ryzyko, iż Adatex S.A. może mieć trudności z pozyskaniem kapitału obcego w formie finansowania dłużnego. Pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna, rosnąca stopa procentowa, wysoki poziom udziału długu oprocentowanego w strukturze kapitału czy gorsze niż wewnętrznie zakładane przez Emitenta wyniki finansowe to przykładowe czynniki mogące wpłynąć na materializację omawianego ryzyka. Ponadto dla Emitenta istotny jest również termin otrzymania środków pieniężnych. Opóźnienia w planowanym otrzymaniu kolejnych przepływów pieniężnych może negatywnie wpłynąć na płynność finansową Spółki.

Istnieje również potencjalne ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia oraz pogorszenia lub utraty płynności finansowej. Emitent zwraca uwagę, iż aktualne projekty realizowane są zgodnie z wewnętrznymi założeniami finansowymi i harmonogramowymi, co pozwala przewidywać, iż przyszłe przychody pozwolą na obsługę zadłużenia i utrzymanie płynności finansowej na stabilnym poziomie.

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

2.1.18 Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje członków Zarządu, które odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych.

Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu.

Dominującymi akcjonariuszami w strukturze akcjonariatu Emitenta jest Pan Robert Kijak (pełniący jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu Emitenta), będący na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum w posiadaniu 136.082.566 akcji Emitenta, które stanowią 42,44% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 42,44% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Kolejnym znaczącym akcjonariuszem jest Pani Sylwia Kijak (pełniąca funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta) będąca w posiadaniu 131.528.266 akcji Emitenta, które stanowią 41,02% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Ponadto, wskazani akcjonariusze pozostają w związku małżeńskim, a w związku z tym również w domniemanym porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 87 ust. 4 pkt 1 Ustawy o ofercie, w związku z czym, działając w porozumieniu są łącznie w posiadaniu 267 610 832 akcji Emitenta, które stanowią 83,47% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 83,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Powyższe powoduje silny związek między sferą właścicielską a efektywną działalnością operacyjną Emitenta. Naturalną konsekwencją takiego modelu biznesowego jest szeroka wiedza zarządu o wszystkich aspektach działalności przedsiębiorstwa. Działalność Emitenta jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy, umiejętności oraz doświadczenia branżowego i biznesowego aktualnego zarządu, tym samym Emitent nie jest w stanie zapewnić, że ewentualna rezygnacja aktualnych członków Zarządu z pełnionych funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ponadto, taka struktura może stanowić gwarancję stabilności i trwałości zarządzania, a pełnienie funkcji Prezesa Zarządu przez jednego z akcjonariuszy Emitenta może przeciwdziałać pochopnym zmianom o charakterze kapitałowym i właścicielskim.

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

2.1.19 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie aglomeracji katowickiej

Większość inwestycji deweloperskich realizowanych przez Emitenta znajduje się na terenie aglomeracji katowickiej, gdzie jak wynika z danych publikowanych przez JLL (raport: „Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej” I kwartał 2024 r.), rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach miał nierównomierny charakter. Obok Katowic największe znaczenie dla rozwoju rynku mieszkaniowego miało przede wszystkim 7 dużych miast tj. Gliwice, Tychy, Sosnowiec, Tarnowskie Góry, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Zabrze.

W 2023 r. rynek w aglomeracji katowickiej cieszył się dużym wzrostem, a deweloperzy osiągnęli jeden z najwyższych w historii tego rynku wynik sprzedaży, przekraczający 6 tys. sprzedanych mieszkań. Wysoki popyt skłonił deweloperów do wzmożonej akcji inwestycyjnej, w wyniku czego oferta mieszkaniowa jest dziś w aglomeracji katowickiej rekordowa i plasuje ją w grupie aglomeracji o największej ofercie mieszkaniowej w kraju. Program Bezpieczny Kredyt 2% silnie stymulował sprzedaż mieszkań w aglomeracji katowickiej, w związku z czym należy się spodziewać, iż na poziom popytu na mieszkania ofertowanie wpłynie będą informacje o ewentualnych nowych programach rządowych.

Ze względu na koncentrację geograficzną prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski będą uzależnione od sytuacji rynkowej w województwie śląskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.20 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąc podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Powyższe ryzyko może zmaterializować się zarówno poprzez uiszczanie przez Emitenta nieadekwatnie wysokich cen za nabywane pod inwestycje nieruchomości, jak i wskutek niemożności osiągnięcia planowanych zysków ze sprzedaży lokali lub budynków.

Wskutek powyższego osiągnięte zyski będą znacząco niższe od planowanych, co zaś może przyczynić się do niższej rentowności danej inwestycji deweloperskiej.

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

2.1.21 Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności może wiązać się ze zlecaniem części prac w ramach realizowanych projektów deweloperskich wykonawcom oraz podwykonawcom. Powyższe zaś prowadzi do powstania określonych ryzyk po stronie Emitenta.

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

- a) solidarną odpowiedzialność Emitenta jako inwestora za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647(1) Kodeksu cywilnego);
- b) wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o dokonanie przez Emitenta odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 649(1) i nast. Kodeksu cywilnego);
- c) wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
- d) wystąpienie wad i usterek wskutek nieprawidłowych prac wykonawców lub podwykonawców

Powyższe może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta, ponoszone przez Emitenta koszty oraz na osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji projektów deweloperskich Emitenta.

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

2.1.22 Ryzyko związane z procesem uzyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych

Działalność Emitenta jest mocno regulowana i wiąże się ze spełnieniem szeregu wymagań określonych w różnych przepisach prawa. Działalność deweloperska wymaga zwłaszcza uzyskania licznych zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających legalną realizację procesów deweloperskich, są to między innymi decyzje zagospodarowania i zabudowy (w sytuacji braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenie na budowę, pozwolenie na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów prawa ochrony środowiska itp. Uzyskanie tych dokumentów stanowi podstawę prawną do legalnego rozpoczęcia i prowadzenia procesu deweloperskiego oraz oddania inwestycji do użytkowania. Jakikolwiek wewnętrzne niezgodności tych dokumentów, bądź realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami w nich określonymi mogą doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia ww. niezgodności. Adatex S.A. nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania owych zezwoleń i decyzji bądź istotnego przedłużenia w czasie postępowań dotyczących ich wydania, co może negatywnie wpłynąć na harmonogram procesu realizacji inwestycji i w konsekwencji wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

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

2.1.23 Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.24 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent, stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a ich wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słuszych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa Upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorca układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorca sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorca na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio np. art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków. Wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości w ramach postępowania upadłościowego może dotyczyć Emitenta lub podmiotu, który ustanowił zabezpieczenie Obligacji.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia jego upadłości Emitenta, Administrator będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum wobec Emitenta ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent i podmioty z Grupy Emitenta, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie.

2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji

2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

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

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

W przypadku upadłości lub restrukturyzacji Emitenta Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają lub utrudniają realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji mogą nie być spłacane w pierwszej kolejności.

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

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi konieczności zachowania odpowiedniej dywersyfikacji inwestycji i wysokiego ryzyka występującego w przypadku zainwestowania wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu.

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

2.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym. Podobna sytuacja wystąpi w razie wykupu na żądanie Obligatariusza złożone przed Dniem wykupu w razie wystąpienia sytuacji uprawniającej do wcześniejszego wykupu na żądania Obligatariusza określonej w Warunkach Emisji.

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

Istnieje również ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania Wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania takiego wcześniejszego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

W razie wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji w Obligacje bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

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

2.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Z uwagi na fakt, że Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

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

2.2.4 Ryzyko związane z wartością Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji

Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać Przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji będzie Hipoteka ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty wskazanej w Warunkach Emisji i niniejszym Memorandum. Dochodzenie wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki przez Administratora Hipoteki może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Przedmiotu Hipoteki w ramach takich postępowań.

Wobec powyższego wartość Przedmiotu Hipoteki może ulec zmianie, a przedstawiona w Warunkach Emisji wycena Przedmiotu Hipoteki nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie. Pomimo zastrzeżenia w Warunkach Emisji obowiązku dokonywania Cyklicznej Wyceny i zobowiązania Emitenta do ustanowienia Hipoteki Uzupelniającej, istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotu zabezpieczenia okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

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

2.2.5 Ryzyko niewpisania Hipoteki lub wpisania z niższym pierwszeństwem

Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Zabezpieczenie w formie Hipoteki zostanie ustanowione po Dniu Emisji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji). Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka na Nieruchomości 1 została wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w ciągu 360 dni od Dnia Przydziału, a Hipoteka na Nieruchomości 2 została wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w ciągu 180 dni od Dnia Przydziału. Istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie wpisana w powyższym terminie z jakichkolwiek powodów. Istotne znaczenie w tym kontekście może mieć ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis hipoteki przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Na datę sporządzenia niniejszego Memorandum Przedmiot Hipoteki 2 obciążony jest:

- a) hipoteką umowną łączną w kwocie 24.000.000,00 PLN z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11.000.000,00 PLN), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4.000.000,00 PLN) oraz Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9.000000,00 PLN). Administratorem opisanej wyżej hipoteki umownej łącznej jest Bank Spółdzielczy w Tychach;
- b) hipoteka umowna łączna w kwocie 2.873.000,00 PLN z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie;

zwane łącznie („Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2”).

Właściciel Nieruchomości 2 pozyskał w dniu 24 października 2024 r. od Banku Spółdzielczego w Tychach pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 68(2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece promesę, na podstawie której wyżej wskazany podmiot zobowiązał się do wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2. Stosowna promesa została również pozyskana od Banku Spółdzielczego w Skawinie w dniu 6 listopada 2024 r.

Emitent zobowiązany jest doprowadzić do wykreślenia ww. hipoteki w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Obligacji w celu ustanowienia docelowo Hipoteki na Nieruchomości 2 na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie wskazanym w Warunkach Emisji.

Istnieje ryzyko, że do wykreślenia ww. hipoteki nie dojdzie, a co za tym idzie Hipoteka na Nieruchomości 2 nie będzie wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym. Istnieje również ryzyko nie wpisania Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz na Nieruchomości 2 w terminach wskazanych odpowiednio w Warunkach Emisji, co może skutkować niemożliwością zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki 1 oraz Przedmiotu Hipoteki 2.

W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia Hipoteki, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z Przedmiotu Hipoteki.

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

2.2.6 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne

Zgodnie z art. 127 i nast. Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne czynności Emitenta lub podmiotów ustanawiających Hipoteki. Ustanowienia zabezpieczenia (w Hipoteki) dokonane przez upadłego może zostać uznane za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości w terminach określonych przez przepisy Prawa Upadłościowego.

Istnieje wówczas ryzyko, że Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z Przedmiotu Hipoteki. Bezskuteczność ustanowionych zabezpieczeń może zostać stwierdzona również w ramach innych postępowań niż przewidziane przez Prawo Upadłościowe.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być również świadomi, że Przedmiot Hipoteki 2 w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłości Emitenta zgodnie z art. 62-

63 Prawa Upadłościowego, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następane Prawa Upadłościowego.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenie z Przedmiotu Hipoteki 2 w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

2.2.7 Ryzyko wynikające z charakteru Zastawu jako zabezpieczenia Obligacji

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie obciążył swoich aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

Emitent zobowiązany jest doprowadzić do ustanowienia zabezpieczenia w postaci Zastawu Rejestrowego na Akcjach na określonej w Warunkach Emisji Obligacji liczbie Akcji. Istnieje ryzyko, że Akcje będące przedmiotem zabezpieczenia będą trudno zbywalne, obrót nimi zostanie ograniczony (w szczególności notowania akcji mogą zostać zawieszane), albo będą zbywane w warunkach sprzedaży wymuszonej, co może spowodować ograniczenie lub nawet brak możliwości zbycia tego przedmiotu zabezpieczenia po cenie dającej możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanym GPW, w przypadku przeniesienia notowań, będzie stanowiło podstawę do składania przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

Istnieje również ryzyko, że Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony wadliwie co spowoduje ograniczenie lub niemożność uzyskania zaspokojenia z przedmiotu tego zastawu.

Ponadto, analogiczne ryzyka uznania ustanowienia zabezpieczenia za bezskuteczne jak w przypadku Hipoteki dotyczą również Zastawu Rejestrowego. W związku z tym, ogłoszenie przez Zastawcę RK lub Zastawcę SK upadłości lub otwarcie postępowania sanacyjnego stwarza ryzyko uznania zastawów za bezskuteczne na podstawie omawianych w pkt 2.2.6 przepisów.

Ponadto w przypadku upadłości Emitenta, Przedmiot Zastawu Rejestrowego stanowiący własność odpowiednio Zastawcy RK lub Zastawcy SK nie będzie wchodzić w skład masy upadłości Emitenta i nie będą mieć zastosowania przepisy art. 483 i n. Prawa Upadłościowego, gdyż stanowi ona składnik majątku podmiotu trzeciego.

Posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych, a dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta może być prowadzone w razie zaistnienia powyższych sytuacji z ewentualnych innych składników majątku Emitenta, tj. nie będących przedmiotem zabezpieczenia.

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

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

2.2.8 Ryzyko związane z Administratorem

Zgodnie z art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł z Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu (łącznie „Administrator”).

Administrator wykonuje we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu ustanowionych zabezpieczeń i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji. Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań

przez Administratora. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego Administratora, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością. Istnieje ryzyko, że Administrator nie podejmie działań w celu dochodzenia wierzytelności z Obligacji, jeśli nie będzie posiadał wystarczających środków na pokrycie kosztów i wydatków z tym związanych. W takim przypadku działania Administratora mogą wymagać zapewnienia środków przez Obligatariuszy.

Powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

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

2.2.9 Ryzyko zmiany stopy procentowej

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej służącej ustalaniu wysokości oprocentowania Obligacji. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości stopy bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji w przyszłości. W przypadku, gdy wartość stopy bazowej będzie rosła, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie coraz wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość stopy bazowej będzie spadała, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Istnieje ryzyko, że Obligatariusz zrealizuje niższą od oczekiwanej stopę dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity). W przypadku Obligacji jako instrumencie o zmiennej stopie procentowej, zależność między ceną obligacji na rynku wtórnym, a jej dochodowością w terminie do wykupu do wykupu (YTM) w teorii występuje w mniejszym stopniu lub nie występuje wcale, ponieważ zmienny komponent oprocentowania powinien uwzględniać zmiany w oczekiwanej przez Inwestora stopie dochodowości wynikające wprost ze zmiany rynkowych stóp procentowych.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- c) ryzyko ceny - występuje w sytuacji, w której obligatariusz decyduje się na sprzedaż obligacji przed terminem wykupu. Cena rynkowa obligacji, a w konsekwencji zrealizowana stopa dochodu, zależy od aktualnie wymaganej przez Inwestorów stopy dochodu;
- d) ryzyko reinwestowania - wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby Inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM, konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji w produkty inwestycyjne zapewniające taką samą stopę zwrotu.

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

2.2.10 Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Memorandum GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

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

Na Datę Memorandum na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”), w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark S.A.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r., przy czym nie zmienione pozostaje wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON, które planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 r.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

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

2.2.11 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza służącego do Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis,

który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

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

2.2.12 Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.

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

2.2.13 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, może wystąpić ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Po wprowadzeniu Obligacji do ASO, obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

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

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

2.2.14 Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji

Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadkach opisanych w niniejszym Memorandum, w tym w szczególności gdy nie zostanie osiągnięty próg Emisji lub gdy nie zostaną spełnione pozostałe warunki przydziału Obligacji określone w Warunkach Emisji.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez żadnych odsetek i odszkodowań.

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

2.2.15 Ryzyko zmiany harmonogramu Oferty

Zgodnie z pkt 4.15.2 Memorandum, Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może dokonać zmiany harmonogramu Oferty, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi w sposób w jaki zostało im przekazane Memorandum.

W przypadku podjęcia przez Emitenta w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną decyzji o wydłużeniu harmonogramu Oferty, Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem odpowiedniego wydłużenia terminów zakończenia subskrypcji Obligacji, przydziału Obligacji, naliczania Odsetek lub wykupu Obligacji.

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

2.2.16 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty

Na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, w zakresie zaprzestania naruszania tych przepisów, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Na podstawie art. 16 ust. 2 Ustawy o ofercie, w przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia Emitent powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

Powyższe sankcje mogą być stosowane przez Komisję Nadzoru Finansowego wielokrotnie w związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku zastosowania sankcji, o których mowa powyżej, po rozpoczęciu Oferty Obligacji Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem czasowego zamrożenia środków wpłaconych tytułem opłacenia zapisu na Obligacje.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

2.3.1 Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO

Emitent na podstawie Warunków Emisji jest zobowiązany do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO. Istnieje ryzyko, że (i) Emitent nie złoży wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO albo (ii) organizator rynku podejmie uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do ASO.

W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji w ASO. Niezłożenie przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji Obligacji będzie stanowiło podstawę do składania przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

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

2.3.2 Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że GPW jako organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Może mieć to miejsce w szczególności, gdy złożony przez Emitenta wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie spełni warunków formalnych określonych w regulacjach obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Adresując jeden z warunków formalnych określonych w regulacjach dotyczący łącznej wartości nominalnej Obligacji objętych wnioskiem o wprowadzenie do ASO Catalyst, Emitent wprowadził próg emisji na poziomie 100 000 Obligacji. W sytuacji nieosiągnięcia progu emisji, Emitent nie dokona Przydziału Obligacji, a emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

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

2.3.3 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.4 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, powołanej wcześniej ustawy, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO Catalyst, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a) na wniosek Emitenta;
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO Catalyst, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO Catalyst, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.5 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałaby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO Catalyst, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c) jeżeli emitent upórcozywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

3.1 Emitent

| | |
|------------------------------|--|
| Firma: | ADATEX S.A. |
| Siedziba: | Dąbrowa Górnicza, Polska |
| Adres siedziby: | Ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza |
| Telefon: | +48 530 717 718 |
| Strona internetowa: | www.adatex.pl |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro@adatex.pl |

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Memorandum.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

W przypadku zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **ADATEX S.A.** (Emitent)

Robert Kijak
Prezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania

| | |
|------------------------------|--|
| Firma: | Noble Securities S.A. |
| Siedziba: | Warszawa |
| Adres siedziby: | ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa |
| Telefon: | +48 12 422 31 00 |
| Faks: | +48 12 411 17 66 |
| Strona internetowa: | www.noblesecurities.pl |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro@noblesecurities.pl |

Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna za informacje zawarte w 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 i 2.3.5 Rozdziału 2 oraz w pkt 4.15 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

- Dominik Ucielak – Prezes Zarządu
- Iwona Ustach – Wiceprezes Zarządu
- Sebastian Siejko – Członek Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

Współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.

OŚWIADCZENIE FIRMY INWESTYCYJNEJ

W imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 i 2.3.5 Rozdziału 2 oraz w pkt 4.15 Rozdziału 4 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **Noble Securities S.A.**

Iwona Ustach

Wiceprezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)*

Sebastian Siejko

Członek Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)*

4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY

4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

4.1.1 Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji

Na podstawie niniejszego Memorandum oferowanych jest do objęcia 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A spółki ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.

Cena emisyjna Obligacji wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych za jedną Obligację.

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.

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

Wobec powyższego Obligacje nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w KDPW.

Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

4.1.2 Rodzaje uprzywilejowania oraz świadczenia dodatkowe

Stosownie do pkt 2.2 Warunków Emisji, Obligacje objęte niniejszym Memorandum nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, w związku z czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta.

Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do spełnienia wyłącznie następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek, (ii) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, oraz (iii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu. Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe, inne niż wymienione powyżej, świadczenia.

4.1.3 Zabezpieczenia Obligacji

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacje pozostają niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenia wiarygodności z tytułu Obligacji o których mowa w punkcie 4.4 niniejszego Memorandum, powinny zostać ustanowione na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji.

4.1.4 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obligacjach oraz przepisy Ustawy o obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że z przyczyn niezależnych od Emitenta, z uwagi na regulacje ASO, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez inwestorów, a ich pierwszym notowaniem w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o obligacjach

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zbycie obligacji wbrew powyższemu zakazowi jest sprzeczne

z przepisami ustawy i w konsekwencji tego nieważne. Powyższy zakaz nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Mianowicie, jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie (art. 8 ust. 5 Ustawy o obligacjach). Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych (art. 8 ust. 4-6 Ustawy o obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku Obligacji, gdyż mają one być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

godnie z art. 33a Ustawy o obligacjach oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o obrocie będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 Ustawy o obligacjach, zapis na Obligacji lub przyjęcie propozycji nabycia Obligacji dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu są nieważne.

Emitent może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać Obligacji własnych po upływie terminu do spełniania wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji (art. 76 Ustawy o obligacjach).

Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o obrocie

Zgodnie z art. 7a ust. 7b Ustawy o obrocie, do chwili zarejestrowania Obligacji w KDPW (i) umowa zobowiązująca do przeniesienia Obligacji przenosi je z chwilą dokonania wpisu w Ewidencji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego Obligacji; a (ii) w przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, Agent Emisji dokonuje wpisu w Ewidencji na żądanie nabywcy.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia Prospektowego, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) np. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach,

- b) np. 37b Ustawy o ofercie, z uwagi na tryb oferty publicznej Obligacji tj. 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, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu,
- c) Uchwała Rady Nadzorczej,
- d) Uchwała emisyjna Rady Nadzorczej,
- e) Uchwała Programowa,
- f) Uchwała Emisyjna.

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

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie ze Statutem Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Emitenta i podjęciu stosownej uchwały w sprawie emisji obligacji przez Walne Zgromadzenie Emitenta.

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt 7.5 niniejszego Memorandum.

4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta,

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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.

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 jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

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.

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.

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

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że warunki emisji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji emitenta obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum.

Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

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.

4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania

4.3.2.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- 1) Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 2) Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej, z zastrzeżeniem, że Wysokość Marży obowiązująca od I Okresu Odsetkowego do końca Okresu Odsetkowego, w którym ustanowiona została Hipoteka na Nieruchomości 2 jest równa 6,00 p.p. (sześć 00/100 punktów procentowych). W pozostałych Okresach Odsetkowych do wyznaczenia poziomu Marży zastosowanie mają pkt 3) – 4) poniżej.
- 3) Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).
- 4) Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość 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%) |
|---|--------------------------------|---------------|----------------------|
| <p>Od kolejnego okresu odsetkowego następującego po okresie odsetkowym akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanym GPW, w przypadku przeniesienia notowań.</p> <p>Marżę dodatkową nie obowiązuje przypadku zawieszenie i wycofania z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect w związku z przeniesieniem notowań na rynek regulowany GPW (okres przejściowy)</p> <p>(+0,25%)</p> | | +0,25% | +0,75% |

- 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 powyższej Macierzy, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.
- 6) Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 7) Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 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.
- 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.
- 10) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie np. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 11) Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 4.3.2.1 10) w kolejności od a) do 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).
- 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 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło

Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

- B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 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) 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.
 - 15) W przypadku, gdy zgodnie z pkt 4.3.2.1 ppkt 9) powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
 - 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.
 - 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.
 - 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).
 - 19) W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
 - 20) Agent Płatniczego 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 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).
 - 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.

4.3.2.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

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

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).

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).

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.

4.3.2.3 Termin wypłaty oprocentowania

| Okres odsetkowy | Początek Okresu Odsetkowego | Dzień ustalenia praw do Odsetek | Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek | Liczba dni w okresie odsetkowym |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| 1. | 11 grudnia 2024 r. | 9 czerwca 2025 r. | 11 czerwca 2025 r. | 182 |
| 2. | 11 czerwca 2025 r. | 9 grudnia 2025 r. | 11 grudnia 2025 r. | 183 |
| 3. | 11 grudnia 2025 r. | 9 czerwca 2026 r. | 11 czerwca 2026 r. | 182 |
| 4. | 11 czerwca 2026 r. | 9 grudnia 2026 r. | 11 grudnia 2026 r. | 183 |
| 5. | 11 grudnia 2026 r. | 9 czerwca 2027 r. | 11 czerwca 2027 r. | 182 |
| 6. | 11 czerwca 2027 r. | 9 grudnia 2027 r. | 11 grudnia 2027 r. | 183 |

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.

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

4.3.2.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

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.

4.3.2.5 Wysokość Kwoty Odsetek

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.

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

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 Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

4.3.3 Warunki wykupu Obligacji

Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Przydziału Obligacji. Przewidywanym Dniem Wykupu jest dzień **11 grudnia 2027 r.**

Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- a) w przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.1 – 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
- b) na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji,
- c) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji.

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.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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.

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.

4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

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

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.

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.

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 jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

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.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem kolejnego zdania.

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

4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

Firma Inwestycyjna (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych.

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny w szczególności za weryfikację dokumentów stanowiących podstawę prawną emisji, weryfikację kompletności dokumentacji i oświadczeń Emitenta, weryfikację spełniania warunków rejestracji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

Agent Płatniczy – podmiot pośredniczący w przekazywaniu do KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji.

Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

Administrator Zabezpieczenia – podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Zabezpieczenia oraz rozdzielania uzyskanych środków pieniężnych pomiędzy Obligatariuszy.

KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

4.4.1 W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

4.4.2 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.

4.4.3 Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł w dniu 21 listopada 2024 r. umowę z Administratorem Zabezpieczenia, której kopia zamieszczona została w pkt 7.6 niniejszego Memorandum („Umowa z AZ”), 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.

4.4.4 Emitent stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł w dniu 21 listopada 2024 r. umowę z Administratorem Hipoteki („Umowa z AZ”), na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Hipoteki jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Hipoteki, określone zostały w Umowie z AZ.

4.4.5 Na podstawie zawartej w dniu 21 listopada 2024 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu umowy administrowania Przedmiotem Zastawu („Umowa z AZ”), Administrator Zastawu został ustanowiony administratorem zastawu, w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie, w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego. Administrator Zastawu wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zastawu jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zastawu, określone zostały w Umowie z AZ.

4.4.6 Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone poprzez:

4.4.7 Hipoteka umowna

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A na zasadach określonych w pkt 4.4.7.1 oraz pkt 4.4.7.2.

4.4.7.1 Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1

Emitent, jako Właściciel Nieruchomości 1 ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji serii A.

Suma Hipoteki 1: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji i nie więcej niż 30.000.000,00 PLN (słownie: trzydzieści milionów) złotych i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka 1”).

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 1 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt 9.2.3 lit. a) Warunków Emisji.

Określenie Przedmiotu Hipoteki 1

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9 („Nieruchomość 1”).

Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Emitent zobowiązuje się spowodować, że do Dnia Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 1 na rzecz Administratora Hipoteki, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 1.

Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Nieruchomości 1

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisane są brak jest jakichkolwiek wpisów.

Termin ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 360 dni od Dnia Przydziału. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan wyceniła Przedmiot Hipoteki 1 na łączną kwotę: 6.352.000,00 (słownie: sześć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100) złotych. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym 1” z dnia 18 października 2024 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 1”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

Zmiana treści Hipoteki 1

Treść Hipoteki 1 ustanowionej na Nieruchomości 1 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka 1 będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej Nieruchomości 1, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

4.4.7.2 Hipoteka umowna łączna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do ustanowienia przez Właściciela Nieruchomości 2 na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną łączną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji serii A.

Suma Hipoteki 2: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji i nie więcej niż 30.000.000,00 PLN (słownie: trzydzieści milionów). Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa poniżej, z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki 2 na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstanie po wykreśleniu (zwolnieniu) istniejącego obciążenia wskazanego na Nieruchomości 2.

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 2 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt 9.2.3 lit. b) Warunków Emisji.

W dniu 20 listopada 2024 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Badimex sp. z o.o. podjęło uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na Przedmiocie Hipoteki 2 oraz wyraziło zgodę na poddanie się egzekucji z Hipoteki 2, o którym mowa poniżej.

Określenie Przedmiotu Hipoteki 2

Przedmiot Hipoteki 2 („Nieruchomości 2”) stanowią:

| Lokal | Adres/ Opis | Numer Księgi wieczystej | Wartość operatu | Istniejące Obciążenia | Wzmianki w Dziale III i IV KW |
|-----------|---|-------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| lokal U1 | lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063053/0 | 7 196 000 zł | hipoteka umowna łączna w kwocie 24 000 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00063054/7, KA1D/00063055/4, KA1D/00063056/1, KA1D/00063057/8, KA1D/00063058/5, KA1D/00063059/2, KA1D/00063060/2, KA1D/00063061/9, KA1D/00063062/6, KA1D/00063063/3, KA1D/00063064/0, KA1D/00063065/7, KA1D/00063066/4, KA1D/00063067/1 i KA1D/00063068/8 na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11 000 000,- zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4 000 000,- zł) i Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9 000 000,- zł). Administratorem jest Bank Spółdzielczy w Tychach | |
| lokal U2 | lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00064536/7 | | hipoteka umowna łączna w kwocie 2 873 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00064537/4 i KA1D/00056482/4 na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie | |
| lokal U3 | lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00064537/4 | | | |
| lokal U11 | lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063054/7 | 11 281 100 zł | hipoteka umowna łączna w kwocie 24 000 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00063054/7, KA1D/00063055/4, KA1D/00063056/1, KA1D/00063057/8, KA1D/00063058/5, | |

| | | | | |
|------------------|---|-----------------|---------------|--|
| lokal U12 | lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063055/4 | | <p>KA1D/00063059/2, KA1D/00063060/2, KA1D/00063061/9, KA1D/00063062/6, KA1D/00063063/3, KA1D/00063064/0, KA1D/00063065/7, KA1D/00063066/4, KA1D/00063067/1 i KA1D/00063068/8 na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11 000 000,- zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4 000 000,- zł) i Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9 000 000,- zł). Administratorem jest Bank Spółdzielczy w Tychach</p> |
| lokal U13 | lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B | KA1D/0006356/1 | | |
| lokal U14 | lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063057/8 | | |
| lokal U15 | lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063058/5 | | |
| lokal U16 | lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063059/2 | | |
| lokal U17 | lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063060/2 | | |
| lokal U18 | lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063061/9 | | |
| lokal U21 | lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063062/6 | 11 313 000 zł | |
| lokal U22 | lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063063/3 | | |
| lokal U23 | lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063064/0 | | |
| lokal U24 | lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy | KA1D/00063065/7 | | |

| | | | | |
|------------------|---|-----------------|----------------------|--|
| | Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | | | |
| lokal U25 | lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063066/4 | | |
| lokal U26 | lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063067/1 | | |
| lokal U27 | lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063068/8 | | |
| SUMA | | | 29 790 100 zł | |

Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Emitent zobowiązuje się spowodować, że do Dnia Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 2 na rzecz Administratora Hipoteki, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 2.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki 2

Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, Właściciel Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii A – najpóźniej w Dniu Przydziału, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu emisji Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji serii A, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji serii A wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdego z lokali opisanych powyżej, które łącznie określone są na potrzeby niniejszego Memorandum Nieruchomością 2 wpisane są:

- (i) hipoteka umowna łączna w kwocie 24.000.000,00 PLN z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach

(do 11.000.000,00 PLN), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4.000.000,00 PLN) oraz Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9.000.000,00 PLN). Administratorem opisanej wyżej hipoteki umownej łącznej jest Bank Spółdzielczy w Tychach;

- (ii) hipoteka umowna łączna w kwocie 2.873.000,00 PLN z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie;

zwane łącznie („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2**”).

Właściciel Nieruchomości 2 pozyskał od Banku Spółdzielczego w Tychach pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 68(2) ustawy z dnia ⁶lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w dniu 24 października 2024 r. oraz od Banku Spółdzielczego w Skawinie w dniu 6 listopada 2024 r. promesy, na podstawie których podmioty te zobowiązały się do wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpisanie Hipoteki 2, Przedmiot Hipoteki 2 będzie pozostawał obciążony Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa w zdaniu pierwszym, z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki 2 na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstanie po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2.

Termin ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia – Hipoteka 2

Docelowo Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie 180 dni od Dnia Przydziału. Przez ustanowienie Hipoteki 2 rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Usługi Projektowe i Budowane mgr. Inż. Arkadiusz Kumański wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na łączną kwotę: 29.790.100,00 (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy sto 00/100) złotych. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym 2” z dnia 23 września 2024 r., której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 2**”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

Zmiana treści Hipoteki 2

Treść Hipoteki 2 ustanowionej na Nieruchomości 2 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 2 - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka 2 będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej Nieruchomości 2, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

4.4.7.3 Opis sposoby 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 Hipoteki 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.

4.4.7.4 Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji serii A, 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 30 czerwca 2025 r.

Jeżeli według stanu na 30 dni od daty Cyklicznej Wyceny („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji będzie wyższa niż 70% 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:

- (i) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby wyemitowanych Obligacji, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 70%, lub
- (ii) 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) („**Hipoteka Uzupełniająca**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji była nie wyższa niż 70% 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.

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 70%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki 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 odłączenie z aktualnej księgi wieczystej części Przedmiotu Hipoteki i jego zwolnienie z obciążenia pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia Obligacji poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipotecznie na Przedmiocie Hipoteki będzie nie wyższy niż 70%.

4.4.7.5 Zmiana Przedmiotu Hipoteki

Do Dnia Wykupu Emitent będzie uprawniony wielokrotnie 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 pkt (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 stanowiącej zabezpieczenie Obligacji po zmianie Przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- (iii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy wartości danej Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego, (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.

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 użytkownika wieczystego stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem spełnienia wymogów określonych pkt (i)-(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 użytkownika 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.

4.4.7.6 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. Powyższe ograniczenie dotyczące hipotek nie dotyczy hipotek istniejących na dzień podpisania Warunków Emisji

4.4.8 Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości – zabezpieczenie przyszłe

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Właściciel Nieruchomości 2, a zarazem ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczenia w terminie 45 dni od Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2, a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej spółce Badimex sp. z o. o. wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego każdej następczej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącej ich kontynuacją.

Określenie polis ubezpieczeniowych:

| Lokal | Adres | Numer polisy | Okres obowiązywania |
|-----------|---|---|---------------------|
| lokal U1 | lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U2 | lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Ergo Hestia: Polisa nr 436000360520 + Aneks nr 437000202670 | do 24.06.2025 |
| lokal U3 | lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Ergo Hestia: Polisa nr 436000360520 + Aneks nr 437000202670 | do 24.06.2025 |
| lokal U11 | lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U12 | lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U13 | lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U14 | lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U15 | lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U16 | lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U17 | lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U18 | lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U21 | lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |

| | | | |
|------------------|---|--|---------------|
| lokal U22 | lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U23 | lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U24 | lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U25 | lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U26 | lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U27 | lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |

Polisa nr 913600077839 zawarta pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2 a Towarzystwem UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI „WARTA” S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej umowy ubezpieczenia na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach.

Polisa nr 436000360520 zawarta pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2 a STU ERGO Hestia S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej umowy ubezpieczenia na rzecz Bank Spółdzielczy Skawinie.

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Właściciel Nieruchomości 2, a zarazem ubezpieczający zawarł aneksy do polis ubezpieczeniowych nr 913600077839 (wraz z aneksem nr A01) oraz nr 436000360520 (wraz z aneksem nr 437000202670) wraz z dokonaniem cesji na rzecz Administratora Zabezpieczenia w terminie 45 dni od Dnia Przydziału.

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

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

Umowa Przelewu Wierzytelności z tytułu wyżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 2 - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Przelew Wierzytelności będzie również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

4.4.9 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 następował przelew należności z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości 2, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.8 Warunków Emisji;
- b) 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;

4.4.10 Zastaw rejestrowy na akcjach Emitenta

Przedmiot Zastawu Rejestrowego

Przedmiot Zastawu Rejestrowego stanowi:

- (i) Akcje należące do Zastawcy RK których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 75% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji („**Przedmiot Zastawu RK**”);
- (ii) Akcje należące do Zastawcy SK których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 75% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji („**Przedmiot Zastawu SK**”);

łącznie Akcje należące do Zastawców, których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji

Termin ustanowienia zastawu rejestrowego

Emitent zobowiązuje się, że w terminie do Dnia Przydziału zostaną zawarte umowy zastawu rejestrowego pomiędzy:

- (i) Administratorem Zastawu a Zastawcą RK („**Umowy Zastawu RK**”);
- (ii) Administratorem Zastawu a Zastawcą SK („**Umowy Zastawu SK**”);

których przedmiotem będzie ustanowienie zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu Rejestrowego opisanego w pkt 4.4.10 powyżej oraz złożone wnioski o wpisanie zastawów rejestrowych do rejestru zastawów następujących zastawów rejestrowych:

- (i) zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK („**Zastawu Rejestrowego RK**”);
- (ii) zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK na podstawie Umowy Zastawu SK („**Zastawu Rejestrowego SK**”);

Emitent zobowiązuje się spowodować, że każdy z osobna Zastaw Rejestrowy RK oraz Zastaw Rejestrowy SK zostanie ustanowiony na Akcjach:

- (i) w terminie 90 dni od Dnia Przydziału,
- (ii) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia,
- (iii) najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 75% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji (tj. do 55.555.556 sztuk Akcji)

co łącznie daje sumę zabezpieczenia do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji (tj. do 111.111.112 sztuk Akcji).

Administrator Zastawu zobowiązany będzie na podstawie zawartej Umowy Zastawu RK oraz Umowy Zastawu SK do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków zastawnika wynikających z umowy zastawniczej i przepisów prawa. Pod warunkiem przedstawienia Administratorowi Zastawu aktualizacji Wyceny Akcji, z której wynikał będzie wzrost wartości Akcji, do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w niniejszym pkt. 15.10 lit. b) każdy z podmiotów będących posiadaczem Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK mogą zawrzeć z Administratorem Zastawu (a Administrator Zastawu na wniosek Emitenta będzie zobowiązany) aneks do każdej z wyżej wymienionych umów zastawu rejestrowego na Akcjach w celu zmiany (zmniejszenia) liczby Akcji objętych odpowiednio Zastawem Rejestrowym RK bądź Zastawem Rejestrowym SK do poziomu, który odpowiadał będzie liczbie Akcji, których łączna wartość wyznaczona w oparciu o taką zaktualizowaną Wycenę będzie wynosiła minimum 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. Aktualizacja Wyceny Akcji, o której mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 3 Ustawy o obligacjach.

Przez ustanowienie danego zabezpieczenia przez Emitenta rozumie się uzyskanie prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów w rozumieniu przepisów Ustawy o Zastawie.

W dniu 20 listopada 2024 r. Emitent przekazał Firmie Inwestycyjnej świadectwo depozytowe wystawione w dniu 18 listopada 2024 r. przez firmę inwestycyjną prowadzącą rachunek maklerski dla Akcji.

Emitent zobowiązuje się dostarczyć Firmie Inwestycyjnej oraz Administratorowi Zabezpieczenia do Dnia Przydziału dyspozycje blokady, które zostaną złożone odpowiednio przez Zastawcę RK oraz Zastawcę SK firmie inwestycyjnej prowadzącej rachunek maklerski dla Akcji, a także potwierdzenie dokonania tej blokady sporządzone przez wyżej wskazany podmiot.

Wycena Zastawu

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Zastawu wycenie przez uprawnionego biegłego.

Biegły rewident Robert Pabich dokonał wyceny Akcji Adatex S.A. Na dzień 31 października 2024 roku, łączna wartość 320 611 350 akcji wyemitowanych przez Adatex S.A. wynosiła 86 565 065 PLN, a wartość 1 akcji wyniosła 0,27 PLN. Wycena została potwierdzona „Raportem z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wycen 31 października 2024 roku”, który to raport Załącznik nr 4 do Warunków Emisji. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Na potrzeby ustalenia wartości przedmiotu Zastawu wykorzystywanej przy każdym kolejnym badaniu wartości tego przedmiotu, przyjmuje się, że wycena przedmiotu Zastawu („Kolejna Wycena”) będzie przeprowadzana na koniec każdego kwartału kalendarzowego przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia Akcji wyliczonego na podstawie notowań z Dni Sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia Akcji wyliczonego na podstawie notowań z Dni Sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy. Z zastrzeżeniem zdania następnego, w przypadku braku dostępnego kursu zamknięcia Akcji, na potrzeby Kolejnej Wyceny za taki kurs zamknięcia Akcji przyjmuje się ostatni dostępny średni kurs zamknięcia Akcji. W przypadku braku dostępności kursów zamknięcia Akcji w okresie kolejnych

90 dni kalendarzowych, Emitent zobowiązuje się zlecać przygotowanie Kolejnych Wycen biegłemu rewidentowi do czasu gdy dostępność kursu zamknięcia Akcji zostanie przywrócona. Kolejna Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 3 Ustawy o obligacjach i jest udostępniana Obligatariuszom na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 15 Dni Roboczych od zakończenia kwartału kalendarzowego, w którym wystąpił brak dostępności kursów zamknięcia Akcji.

Opis sposobu zaspokojenia z Zastawu

Ewentualne zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić na poniższych zasadach:

- (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- (ii) poprzez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, o którym mowa w art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

Cykliczna weryfikacja wyceny wartości przedmiotu Zastawu

W przypadkach, o których mowa w pkt 15.10 treść Zastawu Rejestrowego na Akcjach będzie na wniosek Emitenta zmieniona przez Administratora Zastawu w porozumieniu z każdym właścicielem Przedmiotu Zastawu - na co każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń.

W przypadku, gdy wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, spadnie poniżej 130% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, Emitent za zgodą Administratora Zastawu spowoduje uzupełnienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje (lub zawarcie nowej dodatkowej umowy) tak aby łączna dla wszystkich Zastawców wartość przedmiotów Zastawu Rejestrowego na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji wynosiła co najmniej 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji w terminie 30 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. Każdy inwestor lub Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych w niniejszym akapicie.

W przypadku, gdy wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, wzrośnie do 170% lub więcej wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, Zastawca i Administrator Zastawu na wniosek Emitenta, dokonają częściowego zwolnienia przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poprzez zwolnienie spod obciążenia Zastawu Rejestrowego na Akcjach takiej liczby Akcji stanowiących przedmiot tego zastawu, aby wartość Przedmiotu Zastawu na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji uległa obniżeniu, ale wynosiła łącznie dla wszystkich Zastawców nie mniej niż 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji do czasu zwolnienia, w terminie do 60 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie częściowego zwolnienia przedmiotu Zastawu.

W przypadku, gdy łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji stanie się niższa w wyniku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza lub z innego powodu, Zastawca oraz Administrator Zastawu zmienią umowę Zastawu Rejestrowego i złożą stosowny wniosek do sądu w taki sposób, aby jego najwyższa suma

zabezpieczenia wynosiła łącznie dla wszystkich Zastawców 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych w niniejszym akapicie.

Przedmiot Zastawu Rejestrowego ustanowionego w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji będzie mógł zostać w przyszłości zmieniony – na co zgodnie z art. 49 ust. 1 pkt 4) oraz art. 65 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy stosownej uchwały w przedmiocie zmiany zabezpieczenia.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Zastawu Rejestrowego

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia przez każdego z podmiotów będącego posiadaczem odpowiednio Przedmiotu Zastawu RK oraz Przedmiotu Zastawu SK do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczeń o poddaniu się egzekucji odpowiednio z Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK co do zobowiązań zabezpieczanych Zastawem Rejestrowym, do kwoty odpowiadającej łącznie dla obu Zastawców 150% (po 75% dla każdego Zastawcy z osobna) wartości wyemitowanych Obligacji, przy czym Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Zastawu Rejestrowego**”).

4.4.11 Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Badimex

Emitent podpisał 2.02.2024 r. z Badimex umowę pożyczki odnawialnej do kwoty 30.000.000 PLN. Saldo pożyczek istniejących w kwocie 7.200.000 PLN, które zostanie objęte umową podporządkowania zostało określone w niniejszych Warunkach Emisji jako Pożyczki Badimex. Dla wyjaśnienia wszystkich wątpliwości Emitent może bez żadnych ograniczeń korzystać z umowy pożyczki odnawialnej w wysokości ponad podporządkowane saldo w wysokości 7.200.000 PLN.

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

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez Badimex będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone w przypadku spadku salda zadłużenia umowy pożyczki odnawialnej poniżej 7.200.000 PLN do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji.

Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Badimex z tytułu udzielonej Pożyczek Badimex.

Emitent, Badimex oraz Administrator Zabezpieczenia mogą dokonać zmiany umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

4.4.12 Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych – zabezpieczenie przyszłe

Emitent jako dłużnik zawrze z wierzycielem podporządkowanym udzielającym Pożyczki Dozwolonej oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej;

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez udzielającego Pożyczki Dozwolonej będącego wierzycielem podporządkowanym 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 Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu.

Emitent, wierzyciel podporządkowany oraz Administrator Zabezpieczenia mogą dokonać zmiany opisanej powyżej umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

4.4.13 Weksel własny *in blanco* Emitenta

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła 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 Weksła 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 Weksła 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 wyemitowanych na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o której mowa w lit. b) powyżej.
 - (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;

Zaspokojenie z Weksła 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;

- d) Ponadto, w dniu wystawienia Weksła Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty odpowiadającej 200% wartości wyemitowanych 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, a także jego wynagrodzenia za te czynności, 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**”).

4.4.14 Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu;
- prawo do udziału i podejmowania decyzji w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy;
- prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.5. Informacje o Administratorze ustanowionym w związku z emisją Obligacji

4.5.1. Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora

| | |
|---|--|
| Nazwa (firma) administratora: | Wojciech Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny |
| Forma prawna: | jednoosobowa działalność gospodarcza |
| Sąd rejestrowy i numer rejestru: | nie dotyczy – jednoosobowa działalność gospodarcza wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji Gospodarczej (CEIDG) |
| Kraj siedziby: | Polska |
| Adres do doręczeń: | ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek |
| Telefon: | 600349777 |
| e-mail: | w.pfadt@kancelaria-wprp.pl |
| Strona internetowa: | www.kancelaria-wprp.pl |
| REGON: | 12178415 |
| NIP: | 9511467270 |

Komunikacja Administratora z Obligatariuszami będzie odbywała się poprzez zamieszczanie właściwych komunikatów na stronie internetowej Administratora Zabezpieczenia tj. www.kancelaria-wprp.pl lub każdej innej, która ją zastąpi. Komunikacja Obligatariuszy do Administratora powinna być kierowana na adres do doręczeń wskazany powyżej. Dodatkowo, Administrator wskazuje do kontaktu dla Obligatariuszy następujący adres poczty elektronicznej: w.pfadt@kancelaria-wprp.pl.

4.5.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem

Umowa z Administratorem została zamieszczona w pkt 7.6 do niniejszego Memorandum („**Umowa z AZ**”).

Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy z tytułu umów i czynności jednostronnych ustanawiających dane Zabezpieczenie oraz z obowiązujących przepisów prawa, jak również do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji;
- administrowania Hipoteką, Zastawem Rejestrowym oraz pozostałymi Zabezpieczeniami ustanawianymi w ramach oraz wykorzystania każdego Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych przez każdego z Zastawców oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji Właściciela Nieruchomości 2 zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („Inne Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji”), w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy;
- dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki, Zabezpieczeń, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i o ile będzie miało zastosowanie Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
- zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Hipoteki, Zastawu Rejestrowego oraz pozostałych Zabezpieczeń,
- żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji oraz pozostałych Zabezpieczeń;
- podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności;
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej obligacje zostały wyemitowane w ramach Programu. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych;
- wyrażenia zgody na wykreślenie Hipoteki i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki – z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

4.5.3. Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora

Na zasadach określonych w Warunkach Emisji i Umowie z Administratorem, Emitent zobowiązuje się wobec Administratora:

- Ustanowienia Zabezpieczeń na zasadach oraz w terminie wskazanych w Warunkach Emisji,
- Emitent zobowiązany jest także:
 - ✓ do przekazania do Administratora egzemplarzy następujących dokumentów: (i) umów Zastawu (ii) Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz przez każdego z Zastawników, (iii) weksła własnego *in blanco* wraz z deklaracją wekslową, (iv) umowy podporządkowania Pożyczek Badimex, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
 - ✓ zawiadamiać Administratora o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji Obligacji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;

- ✓ zawiadamiać Administratora o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- ✓ w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4.5.4. Wskazanie obowiązków Administratora wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy

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

Administrator jest uprawniony do wykorzystania zabezpieczeń, kolejność wykorzystania zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora 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 w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet Wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa powyżej w ppkt a) – d), 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.

W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji z majątku Emitenta i innych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator zwróci środki pozyskane przez Administratora, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta

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.

4.7. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji.

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. 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.

Dzień Wykupu przypadać będzie **11 grudnia 2027 roku**.

4.7.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o obligacjach

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

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).

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

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.

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).

4.7.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

4.7.3.1 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 któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

4.7.3.2 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.

4.7.3.3 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:

a) Zmiana prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

- i. Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

- ii. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta począwszy od sprawozdania za rok 2024r.

b) Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia Uchwały Zarządu.

c) 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: Pan Robert Kijak wraz Sylwia Kijak („Zastawca”) nie będą posiadali łącznie pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej niż 60% (sześćdziesiąt procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz do najmniej 60% (sześćdziesiąt procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

d) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 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.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia w Dniu Weryfikacji będzie wyższy niż 1,4.

f) Rozporządzenie majątkiem

Jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, 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 lub transakcji podlegających ustanowieniu

zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

g) Dywidenda i transfer gotówki

Jeżeli przez dzień spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji, 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 określonych w Warunkach Emisji oraz odsetek, które są należne z tytułu Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex do łącznej kwoty 1.000.000 PLN.

h) Zabezpieczenie - Hipoteka

- i. Jeżeli w terminie 360 dni od Dnia Przydziału Hipoteka 1 nie zostanie ustanowiona na Przedmiocie Hipoteki 1; lub
- ii. Jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka 2 nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Przedmiocie Hipoteki 2; lub
- iii. Jeżeli w terminie 180 dni od złożenia wniosku o ustanowienie Hipoteki Uzupełniającej nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu; lub
- iv. Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń stanie się nieważne, nieegzekwowalne lub okaże się niezgodne; lub
- v. 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) Zabezpieczenie - Zastaw

- i. **[obciążenie Przedmiotu Zastawu]**
Jeżeli nastąpi obciążenie Przedmiotu Zastawu wbrew ograniczeniom wynikającym z którejkolwiek Umowy Zastawu zawartej z Administratorem Zastawu;
- ii. **[odmowa wpisu Zastawu Rejestrowego]**
Jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Zastawu Rejestrowego na Akcjach do rejestru zastawów i w ciągu 14 dni nie zostanie złożony ponowny, poprawny wniosek o dokonanie takiego wpisu do rejestru zastawów;
- iii. **[cofnięcie wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego]**
Jeżeli wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego na Akcjach do rejestru zastawów zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis (przy czym cofnięcie wniosku może nastąpić nie więcej niż dwukrotnie);
- iv. **[nieustanowienie Zastawu Rejestrowego na Akcjach]**
Jeżeli Zastaw Rejestrowy na Akcjach w terminie 90 dni od Dnia Przydziału

nie zostanie wpisany na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów lub niezgodnie z Warunkami Emisji zostanie z niego wykreślony lub przesunięty na niższe miejsce przed spłatą wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli Emitent w terminie 60 dni od dnia wystąpienia takiej sytuacji ustanowi lub spowoduje ustanowienie innego zabezpieczenia Obligacji o co najmniej takiej wartości jaka wynika z pkt 15.10 Warunków Emisji na innym zbiorze płynnych aktywów Emitenta.

j) Zabezpieczenie – cesja z polis ubezpieczeniowych

Jeżeli w ciągu 45 dni od Dnia Przydziału nie zostaną zawarte umowy przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, o których mowa w pkt 15.8 Warunków Emisji.

k) Wartość zabezpieczenia

i. [spadek wartości przedmiotu Hipoteki]

Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70%. 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 15.7.4 lit b) Warunków Emisji w przypadku Hipoteki Uzupełniającej (w w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie Hipoteki Uzupełniającej).

ii. [spadek wartości Akcji]

Wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, spadnie poniżej 130% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 30 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. tj. poprzez uzupełnienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje (lub zawarcie nowej dodatkowej umowy) tak aby łączna wartość przedmiotów Zastawu Rejestrowego na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji wynosiła co najmniej 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. W w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje.

l) Udzielanie 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 (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) w wysokości przekraczającej 5.000.000,00 PLN.

m) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczenia lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta.

Powyższe nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego.

n) 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 oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

o) Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta zaciągnie zobowiązanie w wobec podmiotu trzeciego opisane jako Pożyczka Dozwolona (bez należnych odsetek) i w terminie od 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej nie zostanie zawarta umowa podporządkowania pomiędzy Emitentem, wierzycielem oraz Administratorem Zabezpieczenia dotycząca podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Dozwolonych.

p) 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*).

q) 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 oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

r) Udostępnienie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jeżeli Emitent nie sporządzi i nie opublikuje skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej począwszy Sprawozdania Finansowego za rok 2024 zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

s) Postępowanie egzekucyjne

- i. jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta;
- ii. jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana

egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 PLN, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta 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 złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

t) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5.000.000,00 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

u) Niewypłacalność

- i. Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- ii. Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
- iii. Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
- iv. w odniesieniu do Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca przymusowy, nadzorca sądowy lub administrator.

v) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie:
 - A. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - B. złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - C. 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.

lub odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;

- ii. 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 - C powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu w tym zakresie;

- iii. 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;
- iv. Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

w) Rozwiązanie Emitenta

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

x) Realizacja celu emisji

- i. Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego raportu okresowego przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o:
 - A. pokryciu kosztów emisji obligacji serii A; lub
 - B. realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5.1.1 oraz w pkt 5.1.3 Warunków Emisji
 w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji.
- ii. Jeżeli Emitent do dnia publikacji raportu okresowego, o którym mowa w pkt (i) powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji wskazanych w pkt (i) lit. B powyżej, będzie zobowiązany do publikacji kolejnego raportu dotyczącego realizacji celu emisji Obligacji w terminie publikacji kolejnego raportu okresowego aż do momentu pełnego wykorzystania środków.

y) Niespełnienie celu emisji Obligacji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5.1 Warunków Emisji.

z) 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.

aa) 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;
- ii. jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

bb) Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Jeżeli w ciągu 6 miesięcy od Dnia Emisji Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

cc) Wycofanie z obrotu giełdowego

- i. 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;
- ii. Jeżeli Akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanego GPW, w przypadku przeniesienia notowań przed Dniem Wykupu;

Nie stanowi przypadku naruszenia zawieszenie i wycofanie z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect dokonane w związku z przeniesieniem notowań tych instrumentów finansowych na rynek regulowany GPW.

dd) Oświadczenie i zapewnienie Emitenta

Jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub część na moment w którym zostało złożone.

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 13.3.3 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.

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 którejkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 13.3.4 Warunków Emisji, 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.

4.7.3.4 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 Obligacji 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 (trzydziestu) dni od daty, w której 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. 78¹ 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 Warunków Emisji 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.

4.7.4 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

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

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

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 wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- c) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
- d) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

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.

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.

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 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% |

4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Źródłem spłaty emitowanych Obligacji będą środki pieniężne pochodzące z sprzedaży mieszkań będących w obecnej i przyszłej ofercie Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent nie wyklucza również pozyskania nowego finansowanie dłużnego, rolowania (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

4.9. W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 100 000 (słownie: sto tysięcy) Obligacji.

4.10. Informacje dotyczące obligacji przychodowych.

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

4.11. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty Obligacji.

4.12. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje, że koszty oferty publicznej Obligacji 980.000,00 złotych w przypadku przydzielenia wszystkich Obligacji na łączną kwotę 20.000.000,00 złotych.

Na szacunkową kwotę kosztów emisji Obligacji składają się: prowizja za plasowanie, koszty sporządzenia dokumentów ofertowych, koszty doradztwa, koszty administracyjne, opłaty sądowe i notarialne.

4.13. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie ich przygotowywania oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w poniższym opisie mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym opisie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym lub prawnym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki” i „dyskonto”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych, fundacji).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie zaś art. 3 ust. 2a Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska

Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy PIT opodatkowaniu podlegają wszelkiego rodzaju dochody określone w tej ustawie, z wyjątkami w niej przewidzianymi. Dochodem ze źródła przychodów, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, a jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę

przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy PIT źródłami przychodów są kapitały pieniężne i prawa majątkowe, zaś na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 3, 3a oraz 6 Ustawy PIT za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się: odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych; wykup przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe, przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji).

Na podstawie zaś przepisu art. 11a Ustawy PIT:

- Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.
- Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.
- Kwoty uprawniające do odliczenia od dochodu, podstawy obliczenia podatku lub obniżenia podatku, wydatki oraz podatek, wyrażone w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia wydatku lub zapłaty podatku.

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej:

- Podstawy opodatkowania, kwoty podatków zaokrągla się do pełnych złotych w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych,
- Jednakże podstawy opodatkowania, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1-3 Ustawy PIT ustawy (tj. między innymi dochody/przychody z odsetek, dyskonta od papierów wartościowych), oraz kwoty podatków od nich pobierane zaokrągla się do pełnych groszy w górę.

Odsetki, Dyskonto, Wykup przez Emitenta Obligacji, od których są należne świadczenia okresowe

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy z tytułu z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych (obligacji) oraz od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali).

Dyskonto zdefiniowano w art. 5a pkt 12 Ustawy PIT jako różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu, a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego. Kwota dyskonta jest zawsze przychodem z kapitałów pieniężnych.

Dochód z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe określono w art. 24 ust. 24 Ustawy PIT następująco: „różnica między kwotą uzyskaną z wykupu obligacji wraz ze świadczeniami uzyskanymi za ostatni okres przed wykupem tych obligacji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie tych obligacji na rynku pierwotnym lub wtórnym przez podatnika albo spadkodawcę, przy czym nie stanowią wydatków na objęcie lub nabycie obligacji kwoty odsetek zapłaconych przez podatnika lub jego spadkodawcę przy ich objęciu lub nabyciu, w części w jakiej odsetki te nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku”. W konsekwencji zgodnie z nowym przepisem art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy PIT, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2024 roku opodatkowaniu 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym podlegać będzie dochód stanowiący różnicę między sumą uzyskaną z wykupu oraz wartością świadczeń uzyskanych za ostatni okres przed wykupem a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie obligacji rynku pierwotnym lub wtórnym, czyli podatek będzie płacony od faktycznie zrealizowanego zysku (dochód ten nie będzie podlegał kompensowaniu ze stratami z kapitałów pieniężnych).

Podstawa opodatkowania (przychód i koszt, dochód) oraz podatek wyrażone muszą być w złotych. W konsekwencji w przypadku emisji w walucie (np. Euro) zarówno w przypadku odsetek jak i dyskonta od obligacji

oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe celem wyliczenia zryczałtowanego podatku dochodowego należy ustalić przychód (dochód/podstawę opodatkowania) w złotych i od kwoty w złotych naliczyć podatek, oczywiście uwzględniając przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące zaokrąglania.

W tym względzie dla określenia przychodu i ewentualnie kosztu uzyskania przychodu należy dokonać przeliczenia z waluty obcej na złote. Przychód ustalany (przeliczany) jest po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu (wydatku).

Zryczałtowany 19% podatek dochodowy pobierany i rozliczany jest przez płatnika. Stosownie bowiem do art. 41 ust. 4 Ustawy PIT płatnicy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń/wypłat) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy PIT, a więc także z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe.

Jednak jeśli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą dla dokonania wypłaty z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jak też dochody uzyskiwane są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, to zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy PIT podmioty te są jako płatnicy zobowiązane są do poboru 19% zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonanych wypłat. Obowiązek ten dotyczy także podmiotów (płatników) niebędących polskimi rezydentami podatkowymi, w takim zakresie w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a, są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego, co ma zastosowanie także do niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT od dochodów (przychodów) z tytułu należności, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz 2a, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o obrocie 19% zryczałtowany podatek dochodowy płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Na podstawie art. 45 ust. 3c Ustawy PIT podatnicy (określeni w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT) są obowiązani wykazać w składanym przez nich rocznym zeznaniu podatkowym kwoty przychodu (dochodu) z odsetek, dyskonta od obligacji lub dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jeśli obligacje zostały na rachunku zbiorczym i został pobrany podatek zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT.

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru (deklarację roczną o zryczałtowanym podatku dochodowym). Jednakże roczne deklaracje dotyczące podatku pobranego zgodnie

z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przesyłają do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Jeżeli jednak podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie go w zeznaniu rocznym składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy PIT.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli osoba fizyczna nabyła obligacje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i uzyskuje z nich przychody lub dochody (odsetki, dyskonto, dochody z wykupu przez emitenta) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas przychody (dochody) takie powinny zostać rozliczone w ramach źródła przychodów pozarolnicza działalność gospodarcza.

W przypadku nierezydentów zgodnie z art. 30a ust. 2 przepisy dotyczące zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych dotyczące poboru przez płatnika tego podatku stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 30a ust. 1 pkt 2 i pkt 2a Ustawy PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 19% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 41 ust. 15 Ustawy PIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 41d ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy PIT, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy PIT.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy PIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 24 ust. 2 Ustawy PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu

nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych – z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT, następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT zwolnione z podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT (ograniczony obowiązek podatkowy), z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy PIT płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek - na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby. Jednakże w przypadku, gdy podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przekazują kwotę tego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT, oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonują swoje zadania, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Odpłatne zbycie obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochód ustalany jest jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji), a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy PIT. Zgodnie z tym przepisem, nie uważa się za koszt uzyskania przychodów wydatków na objęcie lub nabycie papierów wartościowych, wydatki takie są jednak kosztem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia tych papierów wartościowych oraz z wykupu przez emitenta obligacji. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych.

W przypadku papierów wartościowych (obligacji) walutowych celem ustalenia dochodu i w konsekwencji podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku należy dokonać przeliczenia z waluty na złote. W tym zakresie przychody z odpłatnego zbycia w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych

ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszty uzyskania przychodu poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Podatnik dokonuje samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia (sprzedaży) papierów wartościowych (obligacji), tj. rozliczenie dokonywane jest bez pośrednictwa płatnika. Jednakże, zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy PIT osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane sporządzić i przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy, urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, w której wykazane będą przychody i koszty uzyskania przychodu związane z odpłatnym zbyciem (sprzedażą) papierów wartościowych (obligacji). Otrzymałą w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym informację podatnik będzie zobowiązany uwzględnić w rozliczeniu rocznym składanym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy PIT.

Należy wskazać, że art. 9 ust. 6 Ustawy PIT określa, że przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy określający zasady rozliczania strat, ma zastosowanie do strat: (1) z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce, udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych, w tym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych na rynku regulowanym w ramach krótkiej sprzedaży, (2) z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, (3) z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, (4) z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny, (5) z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych.

Wskazane powyżej przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

W przypadku gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych (obligacji) następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej przez podatnika, to jest on zobowiązany rozliczyć odpłatne zbycie zgodnie z zasadami opodatkowania stosowanymi w prowadzonej działalności, stosowanie do z art. 30b ust. 4 Ustawy PIT.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) są uwzględniane przez podatnika w podstawie obliczenia daniny solidarnościowej (zgodnie z art. 30h Ustawy PIT). Deklaracja o wysokości daniny solidarnościowej składana jest w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie podlega wpłacie.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z art. 3 ust.1 Ustawy CIT podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”). Artykuł 3 ust. 2 Ustawy CIT stanowi, że podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie art. 7 Ustawy CIT przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b Ustawy CIT, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych oraz przychody ze zbycia papierów wartościowych.

Sytuacja ta nie dotyczy ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16 Ustawy CIT, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 Ustawy o obrocie, w przypadku których przychód tego rodzaju zalicza się do tzw. „przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych”.

Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Stawka podatku dochodowego wynosi 19% i podlega on, co do zasady, samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych). Roczne zeznanie o wysokości dochodu osiągniętego (straty poniesionej) w roku podatkowym składane jest przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

Odsetki lub Dyskonto

Przychody z odsetek i dyskonta podlegają rozliczeniu według tzw. „metody kasowej”, tj. w momencie ich otrzymania, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy CIT do przychodów nie zalicza się kwot naliczonych, lecz nieotrzymanych odsetek od należności.

W przypadku odsetek i dyskonta od obligacji walutowych przychód będzie podlegał ustaleniu w złotych poprzez dokonanie przeliczenia przychodu w walucie według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.

Podatek dochodowy z tytułu odsetek i dyskonta jest rozliczany według odpowiedniego źródła przychodów i stawki podatku w wysokości 19% samodzielnie przez podatnika oraz wykazywany w rocznym zeznaniu podatkowym.

W przypadku nierezydentów, tj. podatników określonych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, podatek dochodowy od przychodów tytułu odsetek wynosi 20% przychodu i jest rozliczany przez płatnika, z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Ponadto przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów powiązanych. Płatnicy zobowiązani są pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy CIT w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, obowiązek pobrania podatku stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma też zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczypospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Na podstawie art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy CIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczypospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego, o którym mowa w art. 28b ust. 15 Ustawy CIT, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 21 ust. 1 Ustawy CIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten (art. 26 ust. 2e Ustawy CIT) nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 26 ust. 7a Ustawy CIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy CIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy CIT w przypadku gdy płatnik dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy CIT (kraje lub terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy CIT w przypadku gdy wypłata należności z tytułu określonego w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT (odsetki i dyskonto) dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości wynikającej z art. 21 ust. 1 Ustawy CIT od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy CIT płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swoje zadania a w przypadku podatników wymienionych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Płatnicy są obowiązani przestać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz urzędowi skarbowemu - informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku. Obowiązek przesłania tych informacji podatnikom oraz urzędowi skarbowemu nie powstaje w przypadku, gdy wypłata należności dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona. Płatnicy są obowiązani przestać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informację sporządzają i przekazują również podmioty, które dokonują wypłat należności, gdy na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub ustawy nie są obowiązane do poboru podatku.

Odpłatne zbycie

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji podlega opodatkowaniu i samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych), a stawka podatku wynosi 19%. Dochód ten wykazywany jest w rocznym zeznaniu podatkowym składanym przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

W przypadku obligacji walutowych przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, a koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Przychód z odpłatnego zbycia powinien odpowiadać wartości rynkowej, a koszty uzyskania przychodu zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy CIT stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie papierów wartościowych (obligacji) i są potrącane w momencie odpłatnego zbycia.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W przypadku darowizny w walucie obcej należy przyjąć do obliczania podstawy opodatkowania średni kurs waluty ogłaszany przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w której czynność cywilnoprawna jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

Czynności podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz (ii) prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne,

z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Określając wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych należy odnieść się do średniego kursu waluty publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada całym swoim majątkiem. Jeżeli w postępowaniu podatkowym organ podatkowy stwierdzi brak wypełnienia obowiązków przez płatnika organ ten wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika. Odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli:

- 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy PIT lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy CIT;
- 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy PIT lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy CIT;
- 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;
- 5) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym;
- 6) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach;

Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobraný ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Na podstawie art. 30 § 5c Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1ae Ustawy CIT jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobraný ponosi emitent.

4.14. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy

Nie dotyczy - Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji oraz nie przewiduje zawarcia takich umów w odniesieniu do Obligacji w przyszłości.

4.15. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.15.1. Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, jak również osoby fizyczne.

Nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji.

W szczególności Rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmy) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchycenia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie jest kierowana do:

- a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu lub zakazujące temu podmiotowi nabywania Obligacji,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

4.15.2. Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Harmonogram publicznej Oferty Obligacji:

| | |
|----------------------|--|
| 25 listopada 2024 r. | Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje |
| 6 grudnia 2024 r. | Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje |

| | |
|------------------------------------|---|
| 11 grudnia 2024 r. | Przewidywany Dzień Przydziału Obligacji |
| Nie później niż 13 grudnia 2024 r. | Przewidywany Dzień Emisji – dzień zapisania Obligacji w Ewidencji |

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym Zapisem. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Zapisem.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

4.15.3. Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie wskazanym w pkt 4.15.2 Memorandum.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- a) w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista dostępna jest na stronie internetowej www.noblesecurities.pl w zakładce O nas/ Oddziały;
- b) w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

Minimalna liczba Obligacji objętych Zapisem wynosi 10 (dziesięć). Inwestor może złożyć więcej niż jeden Zapis. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Wzór formularz służący do złożenia Zapisu, który stanowi Załącznik 7.7 do niniejszego Memorandum.

Wypełnienie i złożenie zgodnie z warunkami określonymi w Memorandum formularza służącego do złożenia zapisu na Obligacje stanowi złożenie zapisu na Obligacje przez Inwestora. W przypadku złożenia Zapisu w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia Zapisu – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Inwestor będący osobą fizyczną, przyjmując ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora. W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Przez postać elektroniczną, na potrzeby Oferty Obligacji, rozumie się złożenie zapisu na Obligacje w szczególności za pośrednictwem telefonu.

Inwestor jest związany złożonym Zapisem do Dnia Emisji. Zapis przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedośściu Emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – od Dnia Emisji.

Zapisy przyjmowane będą wyłącznie od inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

W Dniu Emisji Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną wskazanym przez Inwestora w formularzu służącym do złożenia Zapisu. Inwestor może zdecydować o zdeponowaniu Obligacji po ich rejestracji w KDPW na innym rachunku papierów wartościowych niż rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w zdaniu powyżej.

Działanie przez pełnomocnika

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach przewidzianych w regulacjach Firmy Inwestycyjnej.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania formularza służącego do Zapisu, pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78(1) Kodeksu cywilnego, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
 - dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33(1) Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
 - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33(1) Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 33(1) Kodeksu cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie;
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia;
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy.

Firma Inwestycyjna może zaakceptować treść i formę pełnomocnictwa jako dopuszczalną na potrzeby złożenia zapisu, nawet jeśli nie zostały spełnione powyższe wymogi.

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji, a także z innymi przepisami ograniczającymi im nabywanie Obligacji.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

4.15.4. Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Inwestor zobowiązuje się w chwili składania zapisu zapewnić na swoim Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną, środki pieniężne w pełnej wysokości stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Zapisie i Ceny Emisyjnej.

Skutkiem prawnym niezapewnienia przez Inwestora środków w wysokości wskazanej powyżej w chwili składania Zapisu może być nieważność Zapisu na Obligacje, chyba że Zapis zostanie potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych.

Zapis na Obligacje powinien być skutecznie złożony i opłacony w terminie przewidzianym w Memorandum, tj. złożenie prawidłowego zapisu na Obligacje powinno zakończyć się najpóźniej w ostatnim dniu przyjmowania zapisów, z zastrzeżeniem możliwości zmiany harmonogramu Oferty. Inwestor ponosi ryzyko, że do zakończenia przez niego składania zapisu dojdzie po terminie przewidzianym w harmonogramie. Powyższa sytuacja może mieć miejsce z w szczególności w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje, gdy z przyczyn technicznych, pomimo rozpoczęcia procesu składania zapisu na Obligacje w terminie przewidzianym w harmonogramie, uniemożliwione byłoby dokończenie tego procesu w tym dniu. Zapis złożony po terminie przewidzianym w Memorandum będzie nieważny.

Składając Zapis, Firma Inwestycyjna zobowiązana jest dokonać zapłaty za Obligacje zgodnie z wewnętrznymi zasadami obowiązującymi w Firmie Inwestycyjnej, w terminie do ostatniego dnia składania zapisów wskazanego

w pkt 4.15.2 Memorandum, w pełnej kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby Obligacji, na którą składa Zapis.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Inwestora w kwocie niższej niż iloczyn Ceny Emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji wskazanej w Zapisie, Zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Złożenie Zapisu i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że Zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

4.15.5. Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum.

Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o ofercie, Emitent może dokonać przydziału papierów wartościowych nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.15.6. Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt 4.16.2 Memorandum. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- a) opłacenia zapisów przez Inwestorów;
- b) osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w Warunkach Emisji;
- c) dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:
 - (i) wniosku Właściciela Nieruchomości 1 o ustanowieniu hipoteki umownej na Nieruchomości 1 na pierwszym miejscu hipotecznym i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
 - (ii) wniosku Właściciela Nieruchomości 2 o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 2 na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
 - (iii) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Właściciela Nieruchomości 2;

- (iv) Promesy konsorcjum Banków Spółdzielczy dotyczący wyrażenia zgody na wykreślenie zabezpieczenia hipotecznego ustanowionego na Nieruchomości 2 na rzecz tychże podmiotów po uprzedniej spłacie wierzytelności, którą wskazana hipoteka zabezpiecza;
- (v) Promesy Banku Spółdzielczego w Skawinie dotyczący wyrażenia zgody na wykreślenie zabezpieczenia hipotecznego, ustanowionego na Nieruchomości 2 na rzecz tego podmiotu po uprzedniej spłacie wierzytelności, którą wskazana hipoteka zabezpieczenia;
- (vi) Umowy Rachunku Zastrzeżonego;
- (vii) Umów Zastawu Rejestrowego;
- (viii) Dyspozycję blokady oraz potwierdzenie firmy inwestycyjnej prowadzącej dla Akcji Emitenta rachunek maklerski ustanowienia blokady na tych instrumentach finansowych stanowiących Przedmiot Zastawu Rejestrowego;
- (ix) aktów notarialnych zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez każdego z Zastawców;
- (x) wystawionego przez Emitenta weksła własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia;
- (xi) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji;
- (xii) umowy podporządkowania Pożyczek Badimex;
- (xiii) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji Zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba alokowanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli Zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu alokacji zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje z uwagi na złożenie Zapisów opiewających na takie same liczby Obligacji, Obligacje takie zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli Zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania. Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, Zapisy złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z Zapisów.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie będą przydzielane kilku Inwestorom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu zapisania w Ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w Depozycie.

4.15.7. Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta Zapisem, wpłata dokonana przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przy składaniu Zapisu. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu Zapisu. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi jednocześnie z przekazaniem informacji o niedojściu emisji do skutku.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.15.8. Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Oferta nie dojdzie do skutku, jeśli nie zostanie osiągnięty próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, który został wyznaczony na poziomie 100 000 (słownie: sto tysięcy) Obligacji.

Emisja może nie dojść do skutku w razie niezainstnienia na Dzień Przydziału Obligacji warunków przydziału Obligacji wskazanych w Warunkach Emisji.

Emitent może podjąć przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji,

Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych w ocenie Emitenta powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałyby lub mogłyby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- 2) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałyby lub mogłyby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- 3) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałyby lub mogłyby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- 4) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

4.15.9. Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje Inwestorów w sposób w jaki Memorandum zostało im udostępnione.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt 4.15.7 Memorandum.

4.16 Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 20.000.000,00 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.

Środki z emisji Obligacji zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

- 1) spłatę zadłużenia w kwocie do 10 mln PLN na rzecz Banków Spółdzielczych oraz Banku Spółdzielczego w Skawinie zabezpieczonych hipoteką umową łączną ustanowioną jest na Nieruchomości 2;
- 2) pokrycie kosztów emisji Obligacji, w kwocie do 980 tys. PLN, zgodnie z informacją wskazaną w pkt 4.12 Memorandum;
- 3) pozostałe środki (w kwocie ok. 9 mln PLN) zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności nabycie gruntu pod inwestycje mieszkaniowe;

Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji Obligacji.

5. DANE O EMITENCIE

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

| | |
|------------------------------|--|
| Nazwa (firma): | ADATEX Spółka Akcyjna |
| Forma prawna: | Spółka akcyjna |
| Kraj siedziby | Rzeczpospolita Polska |
| Siedziba: | Dąbrowa Górnicza |
| Adres siedziby: | ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza |
| Telefon: | +48 530 717 718 |
| Strona internetowa: | www.adatex.pl |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro@adatex.pl |
| Numer KRS: | 0000451245 |
| REGON: | 021441191 |
| NIP: | 6922492411 |

5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta

Zgodnie ze Statutem czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z Umową Spółki i innymi właściwymi przepisami prawa.

5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent powstał w związku z przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 5 lutego 2023 r. W dniu 14 lutego 2013 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki Żurowski Sp. z o.o. w spółkę akcyjną PIK S.A., zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000451245 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział KRS.

Na datę Memorandum właściwym sądem rejestrowym dla Emitenta jest Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

ADATEX S.A. to spółka, która funkcjonowała wcześniej pod firmą Adatex Deweloper S.A. oraz PIK S.A. Pod koniec czerwca 2019 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta podjęto decyzję o zmianie statutu, w tym Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie m. in. zmiany przedmiotu działalności oraz zmiany nazwy Spółki. Firma, pod którą funkcjonował podmiot to Adatex Developer S.A., a przedmiot działalności Spółki został zmieniony na działalność deweloperską, budowlaną i związaną z nieruchomościami.

W dniu 1 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę statutu spółki obejmującą także zmianę firmy Spółki na Adatex S.A. (dawniej Adatex Deweloper S.A.) oraz połączenie Spółki Adatex S.A. ze spółką Adatex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

5.5 Krótki opis historii emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki i jej Grupy:

| Data | Wydarzenie |
|------------------|---|
| Luty 2013 r. | <p>Rejestracja przekształcenia spółki Żurowski sp. z o.o. w spółkę akcyjną PIK S.A.</p> <p>Emitent prowadzi działalność dystrybucyjną na rynku podręczników szkolnych.</p> <p>Dokonuje zakupów towaru współpracując z hurtowniami podręczników i prowadzi sprzedaż do finalnego odbiorcy. W ramach prowadzonej działalności Emitent dokonuje również skupu i odsprzedaży używanych pozycji.</p> |
| Wrzesień 2013 r. | Debiut Emitenta na rynku NewConnect |
| Listopad 2017 r. | Nabycie 100% udziałów w spółce PD Profil sp. z o.o. zajmującej się produkcją systemów rynnowych z tworzyw sztucznych oraz ze stali. |
| Czerwiec 2019 r. | Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło decyzję o zmianie przedmiotu działalności na działalność deweloperską oraz zmiany firmy spółki z PIK S.A. na Adatex Deweloper Spółka Akcyjna. |
| Sierpień 2019 r. | Sprzedaż całości udziałów PD PROFIL sp. z o.o. w związku ze zmianą profilu działalności Emitenta |
| Wrzesień 2019 r. | Nabycie nieruchomości w Sosnowcu przy ul. Zielonogórskiej – Gwiazdnej o łącznej powierzchni 1,052 ha, celem realizacji inwestycji „Osiedle Gwiazdna” jako kompleks 4 budynków dla 226 lokali mieszkalnych. |
| Listopad 2019 r. | Rejestracja w KRS emisji 7.100.000 akcji serii D. Kapitał zakładowy został zwiększony do 1.660.180,00 PLN. |
| Luty 2020 r. | Rozpoczęcie realizacji inwestycji Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu |
| Marzec 2020 r. | Nabycie nieruchomości inwestycyjnych w miejscowości Otrębusy, w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, o łącznej powierzchni 6,4257 ha. łączna kwota nabycia wyniosła 31.980 000,00 PLN brutto. |
| Kwiecień 2020 r. | Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 4.910.180 PLN, w drodze emisji 32.500.000 akcji serii E. |
| Listopad 2020 r. | Zakończenie subskrypcji akcji serii F Emitenta. W ramach subskrypcji objętych zostało 4 898 200 zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja. Akcje serii F zostały objęte po cenie emisyjnej 1,00 PLN |
| Kwiecień 2021 r. | Zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 4.910.180,00 PLN do kwoty 5.400.000,00 PLN w drodze emisji 4.898.200 akcji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,1 PLN każda akcja |

| | |
|------------------|--|
| Grudzień 2021 r. | Podpisanie Planu Połączenia Adatex Deweloper S.A. oraz Adatex Sp. z o.o. Połączenie spółek nastąpiło z dniem wpisania połączenia (tj. podwyższenia kapitału zakładowego Adatex Deweloper S.A. do kwoty 32.061.135,00 zł) do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Po dokonaniu Połączenia, spółka prowadzi działalność pod firmą Adatex S.A. |
| Grudzień 2022 r. | Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowił zarejestrować połączenie Adatex Deweloper S.A. z Adatex Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło przez przeniesienie całego majątku Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na Emitenta jako spółkę przejmującą, w zamian za nowo wyemitowane akcje zwykłe na okaziciela serii G, które Emitent wydał wspólnikom Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na zasadach określonych w Planie uzgodnionym i przyjętym przez Zarządy łączących się spółek w dniu 15 grudnia 2021 r. |
| Grudzień 2022 r. | Zarząd Adatex S.A. podjął decyzję, w sprawie rozpoczęcia procesu przygotowania Spółki do przeniesienia notowań jej akcji z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. |
| Czerwiec 2024 r. | Emitent zawiązał nowe spółki zależne wobec Emitenta, które będą prowadzić działalność pod firmą: <ul style="list-style-type: none"> - Adatex Kaskada sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej - Adatex Gwiazdna sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej - Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej - Adatex Dębowy Park sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej |

Źródło: Emitent

5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień udostępnienia Memorandum kapitał zakładowy Emitenta wynosi 32 061 135 (słownie: trzydzieści dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści pięć 00/100) złotych i dzieli się na 320 611 350 (słownie: trzysta dwadzieścia milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć) groszy każda.

| Rodzaj kapitału | Stan na dzień 31.12.2022 r. (dane w PLN) | Stan na dzień 31.12.2023 r. (dane w PLN) |
|--------------------------------|--|--|
| Kapitał własny, w tym: | 219 027 126 | 219 243 279 |
| Kapitał podstawowy | 32 061 135 | 32 061 135 |
| Kapitał zapasowy | 189 964 402 | 189 964 402 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | 0 | 0 |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | 100 000 | 100 000 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | 0 | 0 |

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Zysk (strata) z lat ubiegłych | -5 261 854 | -3 149 411 |
| Zysk (strata) netto | 2 122 442 | 267 153 |

Źródło: Emitent, jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2023 r.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień Statutu Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwy. Emitent może tworzyć inne kapitały i fundusze.

5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Nie dotyczy - kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Na dzień publikacji Memorandum akcje Emitenta są notowane na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

5.9 Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

5.10 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Wobec Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

5.11 Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

5.12 Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami Grupy Emitenta były zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek, które stanowiły 21,33% sumy bilansowej Grupy Emitenta.

Struktura terminowa zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień bilansowy 31.12.2023 r. kształtowała się następująco:

| Finansujący | Rodzaj finansowania | Waluta | Saldo na dzień 31.12.2023 (w tys. PLN) | Termin spłaty |
|---------------------|---------------------|--------|---|---------------|
| Badimex sp. z o.o. | Pożyczka | PLN | 21 509 | 31.12.2027 |
| Konsorcjum BS Tychy | Kredyt bankowy | PLN | 4 380 | 31.12.2026 |

| | | | | |
|-------------------|-----------------|-----|---------------|------------|
| BS Silesia | Kredyt bankowy | PLN | 10 489 | 31.12.2026 |
| BS Silesia | Kredyt bankowy | PLN | 2 311 | 31.12.2026 |
| BS Silesia | Kredyt bankowy | PLN | 4 721 | 31.12.2027 |
| mBank | Kredyt bankowy | PLN | 8 137 | 31.12.2024 |
| mBank | Kredyt bankowy | PLN | 17 683 | 31.12.2025 |
| Inne | Pożyczki i inne | PLN | 3 052 | - |
| Razem | | | 72 284 | |

Źródło: Emitent, jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2023 r.

Całkowita wartość zobowiązań finansowych Emitenta, na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 72 284 mln PLN dla jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym nie wystąpiły zobowiązania przeterminowane.

Obligatariusze oraz inwestorzy będą mieli możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową Rejestru Zobowiązań Emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

5.13 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.14 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych na dzień 31.12.2023 r., określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny, z wyjątkiem:

- kredytu deweloperskiego w mBanku dla Adtatex3Stawy sp. z o.o. z limitem 49 mln PLN i terminem zapadalności 31.12.2028 r.;
- kredytu deweloperskiego w BS Silesia dla Adatex S.A. z limitem 28,2 mln PLN i terminem zapadalności 31.12.2028 r.

5.15 Prognozy wyników finansowych

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

W wykonaniu obowiązków wynikających z Ustawy o obligacjach, Emitent sporządził i udostępnił wyłącznie prognozy dotyczące kształtowania się jego zobowiązań finansowych, tj. w związku z art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, Emitent opublikował na Stronie Internetowej Emitenta, prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych, w tym wskazał szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta i Grupy Emitenta według stanu na 31 grudnia 2024 r.;

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Emitent prognozuje, że zobowiązania finansowe Emitenta wyniosą około 57,75 mln PLN, co stanowi około 18,24% pasywów Emitenta, zaś zobowiązania finansowe Grupy Emitenta wyniosą łącznie 66,88 mln PLN. Strukturę tych zobowiązań przedstawiono w poniższych tabelach.

Prognoza kształtowania się zobowiązań jednostkowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

| Nazwa | Wartość (tys. PLN) | Udział w sumie pasywów |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Kredyty bankowe | 30 498 | 9,63% |
| Pożyczki | 7 250 | 2,29% |
| Obligacje | 20 000 | 6,32% |
| Leasing | 0 | 0,00% |
| Pozostałe zobowiązania | 0 | 0,00% |
| łącznie | 57 748 | 18,24% |

Prognoza kształtowania się zobowiązań skonsolidowanych Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

| Nazwa | Wartość (tys. PLN) | Udział w sumie pasywów |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Kredyty bankowe | 39 635 | 12,17% |
| Pożyczki | 7 250 | 2,23% |
| Obligacje | 20 000 | 6,14% |
| Leasing | 0 | 0,00% |
| Pozostałe zobowiązania | 0 | 0,00% |
| łącznie | 66 885 | 20,53% |

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach.

Przygotowując powyższą prognozę Emitent wziął pod uwagę łączną wartość zaciągniętych kredytów i pożyczek, planowane spłaty i refinansowanie tych zobowiązań, zaciągnięcie nowych kredytów i pożyczek, zobowiązania z tytułu leasingu oraz wartość wyemitowanych i niewykupionych serii obligacji, terminy wykupu obligacji oraz planowane nowe emisje obligacji w okresie objętym prognozą.

Monitorowanie przez Emitenta możliwości realizacji powyższych prognoz będzie oparte o okresową weryfikację łącznego wolumenu zaciągniętych i planowanych zobowiązań. Dodatkowo, na podstawie warunków emisji obligacji poszczególnych serii, Emitent zobowiązany jest do okresowego badania spełniania warunków emisji, w tym między innymi utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonym poziomie, a co za tym idzie monitorowania poziomu zobowiązań.

Emitent nie zakłada dokonywania oceny możliwości realizacji powyższych prognoz. Zgodnie z art. 35 ust. 1b Ustawy o obligacjach, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, Emitent zobowiązany będzie wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

5.16 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta

Zarząd Emitenta

Zgodnie z §11 ust. 1 Statutu, Zarząd składa się z od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną pięcioletnią kadencję. Rada Nadzorcza wskazuje spośród członków Zarządu Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu, którzy kończą kadencję mogą być wybierani

ponownie. Mandat Członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest jednoosobowy:

| ROBERT KIJAK | |
|---|--|
| Zajmowane stanowisko | Prezes Zarządu |
| Termin upływu kadencji | 1 grudnia 2027 roku |
| Wiek | 47 lat |
| Wykształcenie | średnie |
| Istotne informacje o kwalifikacjach | <ul style="list-style-type: none"> - od grudnia 2022 zajmuje stanowisko Prezesa Adatex S.A. - do grudnia 2022 był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Adatex S.A. - od 2010 r. do 2022 r. zajmował stanowisko Prezesa Adatex Sp. z o.o. (spółka przejmowana) - od 2010 r. do 2022 r. był wspólnikiem Adatex Sp. z o.o. |
| Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego | <ul style="list-style-type: none"> - od 2020 r. do 2022 r. członek Rady Nadzorczej Mr Hamburger S.A - od 2010 r. jest wspólnikiem Badimex Sp. z o.o - od 2014 r. jest wspólnikiem spółki Medical Thermography Source Sp. z o.o. |

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z §15 ust. 1 Statutu w skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 (pięciu) do (6) sześciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną pięcioletnią kadencję. Mandat Członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji Memorandum:

| MICHAŁ BIZOŃ | |
|---|--|
| Zajmowane stanowisko | Członek Rady Nadzorczej |
| Termin upływu kadencji | 21 lipca 2025 r. |
| Wiek | 44 |
| Wykształcenie | Wyższe |
| Istotne informacje o kwalifikacjach | Wieloletni dyrektor finansowy Adatex Sp. z o.o., a obecnie Adatex S.A. oraz analityk kredytowy w bankach komercyjnych. |
| Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego | <ul style="list-style-type: none"> - od lipca 2020 r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A. - od sierpnia 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Kaskada sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Dębowy Park sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Gwiazdna sp. z o.o. - od czerwca 2023 r. Prezes Zarządu Adatex3Stawy sp. z o.o. - od sierpnia 2022 r. do listopada 2022 r. Prezes Zarządu Mr Hamburger S.A. - od kwietnia 2018 r. Członek Organu Nadzoru Adatex Holding S.A. (w likwidacji) |

Pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

AGNIESZKA MITKA

| | |
|---|---|
| Zajmowane stanowisko | Członek Rady Nadzorczej |
| Termin upływu kadencji | 21 lipca 2025 r. |
| Wiek | 45 |
| Wykształcenie | Wyższe |
| Istotne informacje o kwalifikacjach | Absolwentka Uniwersytetu Opolskiego na wydziale Filologii Germańskiej. |
| Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego | - od stycznia 2022 r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A. - od kwietnia 2018 r. Członek Organu Nadzoru Adatex Holding S.A. (w likwidacji) |

Pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art.. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

MARCIN KIJAK

| | |
|---|--|
| Zajmowane stanowisko | Członek Rady Nadzorczej |
| Termin upływu kadencji | 21 lipca 2025 r. |
| Wiek | 47 |
| Wykształcenie | Wyższe |
| Istotne informacje o kwalifikacjach | Był związany z Philip Morris Polska S. A. |
| Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego | - od stycznia 2022 r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A. |

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art.. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

SYLWIA KIJAK

| | |
|---|--|
| Zajmowane stanowisko | Członek Rady Nadzorczej |
| Termin upływu kadencji | 21 lipca 2025 r. |
| Wiek | 47 lat |
| Wykształcenie | Wyższe |
| Istotne informacje o kwalifikacjach | <ul style="list-style-type: none"> - jest absolwentem Wydziału Filologicznego Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach - jest absolwentem studiów podyplomowych, kierunku Handel Zagraniczny na Akademii Ekonomicznej w Katowicach - jest absolwentem studiów podyplomowych o kierunku Zarządzanie Nieruchomościami w Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, oddział w Chorzowie - prowadziła własną działalność gospodarczą związaną z marketingiem oraz promocją. |
| Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego | <ul style="list-style-type: none"> - od 2010 do 2014 zajmowała stanowisko Prezesa spółki Badimex Sp. z o.o., - do grudnia 2022 Prezes Adatex S.A., - od grudnia 2022 Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A., - w roku 2010 objęła funkcję prokurenta w Adatex Sp. z o.o. - od 2010 roku jest współnikiem spółki Badimex Sp. z o.o. - od 2010 roku do 2022 była współnikiem Adatex Sp. z o.o. - była członkiem Rady Nadzorczej Mr Hamburger S.A. do końca listopada 2020 r. |

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

PAWEŁ SIUDUT

| | |
|---|---|
| Zajmowane stanowisko | Członek Rady Nadzorczej |
| Termin upływu kadencji | 21 lipca 2025 |
| Wiek | 34 lata |
| Wykształcenie | Wyższe |
| Istotne informacje o kwalifikacjach | <ul style="list-style-type: none"> - Ukończył studia na Politechnice Krakowskiej na kierunku Budownictwo - Absolwent Wydziału Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, kierunek Ekonomia, Specjalność: Nieruchomości i Inwestycje - Ukończył Studia Podyplomowe w zakresie Zarządzania projektami w przedsiębiorstwie - od 2022 związany z Adatex S. A. gdzie pracował na stanowisku Kierownika Projektu i Kierownika Budowy - w latach 2020-2022 związany z Adatex Deweloper S. A. - w latach 2017-2022 związany z Adatex Sp. z o.o. |
| Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego | - od marca 2024 r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A. |

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art.. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

5.17 Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 32 061 135 (słownie: trzydzieści dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści pięć 00/100) złotych i dzieli się na 320 611 350 (słownie: trzysta dwadzieścia milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć) groszy każda.

- 5.200.000 akcji zwykłych serii A;
- 301.800 akcji zwykłych serii B;
- 4.000.000 akcji zwykłych serii C;
- 7.100.000 akcji zwykłych serii D;
- 32.500.000 akcji zwykłych serii E;
- 32.500.000 akcji zwykłych serii E;
- 4.898.200 akcji zwykłych serii F;
- 266.611.350 akcji zwykłych serii G

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum przedstawia tabela opisana poniżej:

| Nazwa | Liczba akcji | Udział w kapitale zakładowym (%) | Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%) |
|--|--------------------|----------------------------------|---|
| Porozumienie: Sylwia Kijak i Robert Kijak * | 267 610 832 | 83.47% | 83.47% |
| Pozostali | 53 000 518 | 16.53% | 16.53% |
| Razem | 320 611 350 | 100.00% | 100.00% |

** Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 136.082.566 akcji stanowiących 42,44% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,44% głosów na Walnym Zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).*

Źródło: Świadectwa depozytowe wydane przez BM PKOBP z dnia 18.11.2024 r.

Na podstawie informacji zamieszczonych w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym ADATEX S.A za 2023 r. oraz raporcie bieżącym Emitenta możemy stwierdzić, że Beneficjentem rzeczywistymi Emitenta są:

- Robert Kijak: 136.082.566 akcji stanowiących 42,44% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,44% głosów na walnym zgromadzeniu;
- Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

5.18 Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

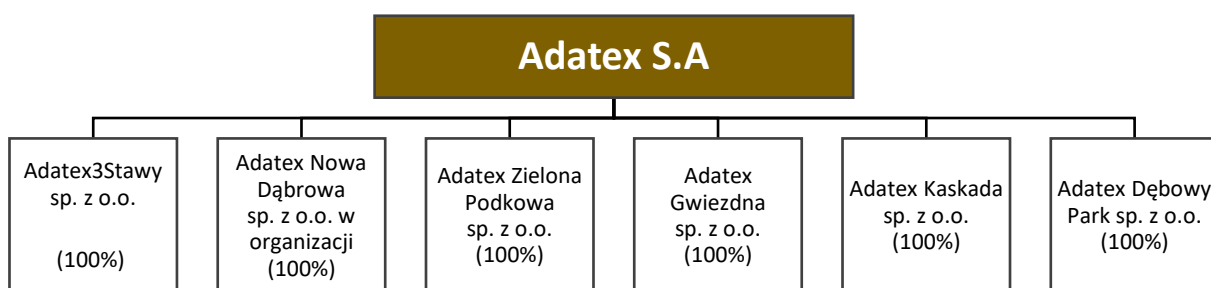
5.18.1 Opis Emitenta i Grupy Kapitałowej

ADATEX S.A. to spółka, która funkcjonowała wcześniej pod firmą Adatex Deweloper S.A. oraz PIK S.A. Pod koniec czerwca 2019 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta (działającego ówczesnie pod firmą PIK S.A.) Spółki podjęto decyzję o zmianie statutu, w tym podjęto również uchwały w sprawie m. in. zmiany przedmiotu działalności oraz zmiany nazwy Spółki. Firma, pod którą funkcjonował podmiot to Adatex Developer S.A., a przedmiot działalności został zmieniony na działalność deweloperską, budowlaną i związaną z nieruchomościami. Adatex sp. z o.o., stając się wówczas większościowym akcjonariuszem w spółce Adatex Deweloper S.A. rozpoczął przenoszenie swojej działalności operacyjnej do tej spółki, koncentrując się głównie na mieszkaniowych projektach deweloperskich, takich jak budynki wielorodzinne oraz, w mniejszym stopniu, na obiektach usługowo-handlowych. W dniu 01.12.2022 r. zarejestrowano połączenie Adatex Deweloper S.A. z Adatex Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło przez przeniesienie całego majątku Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na Emitenta jako spółkę przejmującą. W związku z połączeniem, zmieniona została firma Emitenta na ADATEX S.A.

Emitent jest spółką dominującą w Grupie Kapitałowej ADATEX S.A. („Grupa Kapitałowa,” „Grupa Emitenta”).

ADATEX S.A. jest deweloperem na rynku nieruchomości. Działalność operacyjna Emitenta polega na realizacji projektów budowlanych. Spółka nabywa grunty, na których zamierza zrealizować inwestycję, po czym zleca zasadniczą część prac generalnemu wykonawcy.

Emitent realizuje również projekty budowlane poprzez spółki celowe.



Źródło: Emitent,

| Lp. | Podmiot- spółki zależne | Udział Emitenta | Profil działalności |
|-----|--|-----------------|--|
| 1 | Adatex3Stawy sp. z o.o. | 100% | Spółka projektowa |
| 2 | Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. w organizacji | 100% | Spółka projektowa / działalność deweloperska |
| 3 | Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o. | 100% | Spółka projektowa / działalność deweloperska |
| 4 | Adatex Gwiazdna sp. z o.o. | 100% | Spółka projektowa / działalność deweloperska |
| 5 | Adatex Kaskada sp. z o.o. | 100% | Spółka projektowa / działalność deweloperska |
| 6 | Adatex Dębowy Park sp. z o.o. | 100% | Spółka projektowa / działalność deweloperska |

Źródło: Skonsolidowany raport okresowy za III kwartał 2024 r.

5.18.2 Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej

ADATEX S. A. to doświadczona, działająca aktywnie na rynku od ponad 12 lat firma koncentrująca się na projektach deweloperskich, takich jak wielomieszkaniowe zespoły apartamentowe oraz obiekty biurowo – usługowe.

Od początku swojej działalności Emitent zrealizował ponad 10 inwestycji w 7 różnych miastach Polski, w ramach których sprzedała ponad 1 000 mieszkań, łącznej powierzchni mieszkalnej ponad 60.000 m² oraz 4.000 m² powierzchni usługowej.

Emitent prowadzi działalność deweloperską głównie na terenie województwa śląskiego, m. in. na terenie Sosnowca, Dąbrowy Górniczej, Katowic, Gliwic, oraz województwa mazowieckiego.

W marcu 2020 r. rozpoczął inwestycje w Otrębusach koło Warszawy. W ramach poszczególnych projektów deweloperskich realizowanych bezpośrednio przez Emitenta znajdują się lokale o podwyższonym standardzie, apartamenty, osiedla mieszkaniowe oraz lokale komercyjne i biura.

Na Dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent zrealizował następujące inwestycje deweloperskie:

| INWESTYCJA | LOKALIZACJA | ETAP | LICZBA LOKALI | POWIERZCHNIA | ETAP PRAC BUDOWLANYCH | TERMIN ODDANIA DO UŻYTKU | SPRZEDAŻ |
|-----------------------------|----------------------|------------|---------------|--------------|-----------------------|--------------------------|-----------|
| ZREALIZOWANE | | | | | | | |
| Osiedle Wierzbami | Pod Dąbrowa Górnicza | Etap 1 | 85 | - | zrealizowany | 2013 | 85 / 85 |
| Osiedle Graniczna | Dąbrowa Górnicza | Etap 1 - 3 | 116 | - | zrealizowany | 2016 - 2019 | 116 / 116 |
| Osiedle Nowe Zagórze | Sosnowiec | Etap 1 - 4 | 172 | - | zrealizowany | 2017 - 2020 | 172 / 172 |
| Osiedle Fabryczna | Katowice | Etap 1 -2 | 108 | - | zrealizowany | 2020 - 2021 | 108 / 108 |
| Apartamenty Bacha | Tychy | Etap 1 | 67 | - | zrealizowany | 2021 | 67 /67 |
| Apartamenty SIKORNIK | Gliwice | Etap 1 | 25 | - | zrealizowany | 2020 | 25 / 25 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|----------------------|--------|-------|--------------|--------------|----------|---------|
| Osiedle Dąbrowa | Nowa Dąbrowa Górnicza | Etap 1: budynek A | 52 | - | zrealizowany | 2021 | 52 / 52 | |
| | | Etap 2: budynek B | 53 | - | zrealizowany | 2022 | 53 / 53 | |
| | | Etap 3: budynek C | 59 | - | zrealizowany | 2023 | 59 / 59 | |
| | | Etap 4: budynek D | 59 | 3.650 | zrealizowany | 2024 | 42 / 59 | |
| Osiedle Dębowy Park | Siemianowice Śląskie | Budynek A-D | 80 | - | zrealizowany | 2020 | 80 / 80 | |
| | | Budynek E | 50 | - | zrealizowany | 4Q2023 | 48 / 50] | |
| | | Budynek F | 50 | - | zrealizowany | 2Q2024 | 41 / 50 | |
| Osiedle Podkowa | Zielona | Otrębusy k/ Warszawy | Etap 1 | 74 | - | zrealizowany | 2022 | 74 / 74 |
| Osiedle Gwiazdna | Sosnowiec | Etap 1: budynek A | 54 | - | zrealizowany | 4Q 2023 | 52 / 54 | |

Źródło: Emitent

Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Emitent posiada rozbudowany bank ziemi w postaci trzech nieruchomości z przewidywanym PUM (tj. powierzchni użytkowej mieszkania) na poziomie 8.650 m², z wyłączeniem nieruchomości, na których Emitent obecnie realizuje projekty deweloperskie, a na których na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu nie rozpoczął całości możliwej do zrealizowania zabudowy.

Proces realizacji projektów deweloperskich:

Emitent prowadząc działalność operacyjną realizuje projekty deweloperskie, w których wyróżnia następujące etapy:

1) Ocena wykonalności projektu

Ocena wykonalności projektu dotyczy oceny możliwości wykonalności projektu deweloperskiego na danym terenie. W tym etapie następuje wstępna selekcja nieruchomości gruntowych. Kluczowym aspektem jest wyszukiwanie atrakcyjnych, pod względem cenowym, gruntów o odpowiedniej lokalizacji. Spółka posiada rozeznanie rynku oraz prowadzi stały monitoring podaży nieruchomości gruntowych. Adatex S.A. dokonuje szeregu szczegółowych analiz tj. atrakcyjności nieruchomości, formalno-prawnych, ekonomicznych, środowiskowych czy dostępności źródeł finansowania. Po weryfikacji oraz uzyskaniu pozytywnych wyników analiz Zarząd Emitenta dokonuje decyzji odnośnie nabycia gruntu, która jest jednym z najistotniejszych czynników wpływających na przeprowadzenie projektu deweloperskiego. Gdy dany grunt przejdzie wewnętrzną weryfikację, Emitent decyduje się na jego zakup. Rozpoczynają się negocjacje cenowe oraz podpisywana jest umowa sprzedaży gruntu.

2) Projekt architektoniczny i pozwolenia budowlane

Dzięki współpracy z wieloma różnymi podmiotami na rynku nieruchomości Spółka korzysta ze sprawdzonych i renomowanych firm architektonicznych. Dla Emitenta bardzo ważna jest jakość projektu i jego atrakcyjność dla finalnego odbiorcy. Projekty architektoniczne przygotowywane są w oparciu o założenia przedstawione przez Emitenta tj.: liczba mieszkań, liczba miejsc parkingowych, standard wykończenia itp. Na tym etapie opracowywane są także szczegółowe koncepcje sposobu wykorzystania gruntu. Uwzględnione są również techniczne oraz urbanistyczne możliwości w zakresie planowania oraz wnioski z analizy sporządzonej przez dział marketingu i sprzedaży. Emitent współpracuje również z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych na realizację projektów deweloperskich. W tym etapie Emitent rozpoczyna działania

marketingowe oraz obsługę sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym podpisywanie umów rezerwacyjnych oraz zmian lokatorskich.

3) Finansowanie

Adatex S.A. sporządza biznesplany, projekcje finansowe i inne dokumenty oraz analizy odnoszące się do poszczególnych projektów deweloperskich. Emitent finansuje realizowane inwestycje z finansowania dłużnego uzyskanego od banków oraz ze środków własnych

4) Budowa i odbiór robót

Emitent realizuje działalność związaną z budową bezpośrednio z generalnym wykonawcą, na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu bez użycia spółek celowych (wyjątek stanowi spółka zależna od Emitenta – Adatex3Stawy Sp. z o.o.), jednakże w ramach usprawniania kultury organizacji Emitent za zgodą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 kwietnia 2024 roku zamierza wydzielić część realizowanych inwestycji deweloperskich (w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa) do spółek celowych, w których pozostanie jedynym współlnikiem, co jest typowe w branży działalności Emitenta. Umowa na realizację procesu deweloperskiego podpisywana jest ze stałym generalnym wykonawcą - Badimex Sp. z o.o. Generalny wykonawca wynagradzany jest na podstawie faktur wystawionych po realizacji danego etapu prac. Podwykonawcy angażowani w realizację projektu deweloperskiego są różni i wyłaniani na podstawie najkorzystniejszych ofert, z których najważniejszymi aspektami oceny są doświadczenie, terminowość realizacji prac oraz warunki finansowe. Po zakończeniu prac następuje formalny odbiór robót budowlanych.

5) Sprzedaż i marketing

Emitent jest odpowiedzialny za dalsze działania marketingowe i sprzedaż wybudowanych mieszkań. Dział marketingu Emitenta odpowiedzialny jest za przygotowywanie materiałów umożliwiających sprzedaż inwestycji. Zakres tych działań to m.in.: przygotowanie strony internetowej inwestycji, materiały promocyjne, ulotki, katalogi, promowanie inwestycji w Internecie oraz za pośrednictwem prasy.

6) Zakończenie projektu i przekazanie lokali

Po zakończeniu budowy, następuje formalny odbiór ukończonego projektu przez właściwe organy. Przed przekazaniem mieszkań klientom dział obsługi klienta przeprowadza wewnętrzne kontrole lokali. Po administracyjnym zamknięciu przedsięwzięcia Emitent zarządza lokalem w okresie gwarancyjnym – udzielające 5 letniej rękojmi zgodnie z przepisami KC.

Aktualnie Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej realizują 6 projektów deweloperskich:

Obecnie realizowane jest 6 inwestycji deweloperskich w sześciu różnych miastach: Siemianowicach Śląskich, Sosnowcu, Zabrze, Gliwicach, Katowicach oraz Otrębusach k/ Warszawy.

1) Apartamenty Sikornik II

W grudniu 2020 roku Emitent (ówcześnie Adatex sp. z o.o.) zakończył prace nad I etapem realizacji deweloperskiej pod nazwą „Apartamenty Sikornik” zlokalizowanej przy ul. Kormoranów w Gliwicach, na którą składał się jeden budynek mieszkalny w skład którego wchodziło 25 mieszkań oraz 22 garaże podziemne. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent jest w trakcie realizacji II etapu tej inwestycji, w skład której wchodzi jeden budynek mieszkalno-usługowy, zawierający 20 mieszkań i 1 lokal usługowy (łącznie PUM 1610 m²). Planowane zakończenie prac to IV kwartał 2024 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Emitent zrealizował sprzedaż wskazanej inwestycji w wysokości 8,555 mln PLN.



Źródło: Emitent



Źródło: Emitent – wizualizacja osiedla

2) Osiedle Dębowy Park

Osiedle mieszkaniowe usytuowane przy ul. Oświęcimskiej, graniczące bezpośrednio z parkiem „Górnik” w Siemianowicach Śląskich. W skład osiedla wchodzi 11 (jedenaście) cztero- lub pięciokondygnacyjnych bloków mieszkalnych oraz sieć dróg wewnętrznych i parkingów na wolnym powietrzu. Budowa pierwszego, drugiego i trzeciego etapu inwestycji w postaci budynków A, B, C, D, E i F została na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum zakończona i oddana do użytkowania. W skład budynków wchodzi 180 mieszkań. Przenoszenie własności lokali w budynkach E i F jest w trakcie (na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu) Budynki E i F obejmują PUM 6.063m². Emitent jest w trakcie prac budowlanych obejmujących budynek G o łącznej liczbie mieszkań wynoszącej 50 sztuk. Dodatkowo Emitent jest w trakcie prac przygotowawczych/początkowego etapu realizacji ostatniego etapu inwestycji, obejmującego cztery budynki mieszkalne z łączną liczbą 100 mieszkań. Emitent planuje zakończenie wskazanej inwestycji w 2025 roku. Budynki G, H, I, J oraz K obejmują PUM 8.840m².



Źródło: Emitent, zdjęcie z lipca 2023 roku



Źródło: Emitent – wizualizacja osiedla

3) Osiedle Kaskada

Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane w centrum Zabrze przy ul. Niedziałkowskiego i Al. Korfantego. Budynek zawiera 91 mieszkań metrażach od 31m² do 116m² (łącznie PUM 5.203m²), dwupoziomowy garaż podziemny liczący 77 miejsc parkingowych oraz 35 miejsc parkingowych zewnętrznych. Budowa została rozpoczęta w grudniu 2021 roku, a oddanie inwestycji do użytkowania nastąpiło w październiku 2024 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent sprzedał 66 mieszkania o łącznej wartości 27,56 mln PLN.



Źródło: Emitent, wizualizacja



Źródło: Emitent, stan budowy – październik 2023 roku

4) Osiedle Zielona Podkowa

Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Natalińskiej w Otrębusach pod Warszawą, obejmujące łącznie 146 lokali mieszkalnych. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent realizuje II etap, tj. 70 mieszkań zlokalizowanych w 30 budynkach w zabudowie bliźniaczej. Szacowany termin realizacji II etapu to grudzień 2024 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent zrealizował sprzedaż 24 mieszkań z II etapu inwestycji. Emitent szacuje ukończenie całości inwestycji (w tym przyszłego, III etapu usługowo-mieszkalnego) w 2026 roku.



Źródło: Emitent

5) Osiedle Gwiazdna

Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane w Sosnowcu przy ul. Gwiazdnej, składające się z czterech dziewięciokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent zrealizował budynek A oraz jest w trakcie realizacji budynku B (w którym zlokalizowanych jest 49 mieszkań), zaś sprzedane zostały 64 mieszkania. Planowany termin realizacji budynku B to III kwartał 2024 roku. Emitent szacuje ukończenie całości inwestycji, tj. budynków C i D na 2026 rok.



Źródło: Emitent, lipiec 2023



Źródło: Emitent, wizualizacja osiedla

6) Osiedle Panorama 3 stawy

Inwestycja Panorama 3 stawy – realizowana przez spółkę zależną Emitenta, tj. Adatex3Stawy sp. z o.o. zlokalizowana w Katowicach przy ul. Pułaskiego 23 o PUM w wysokości 7.200m². Emitent rozpoczął prace budowlane w grudniu 2023 roku, a termin zakończenia realizacji Emitent planuje na 2025 rok. Na dzień niniejszego Memorandum sprzedano 34 mieszkania oraz 1 lokal usługowy.



Źródło: Emitent, wizualizacja

Model biznesowy i strategia rozwoju Emitenta

Model biznesowy Grupy opiera się na realizacji projektów deweloperskich mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż. W swoim modelu Grupa zakłada finansowanie w oparciu o środki własne (20%) oraz finansowanie bankowe dla poszczególnych projektów (80%). Wpłaty od nabywców z rachunków powierniczych w pierwszej kolejności idą na spłatę kredytu bankowego.

Realizacja projektów odbywa się w oparciu o generalnego wykonawcę (od 2016 roku Badimex sp. z o.o. jako GW ściśle współpracuje z Emitentem). Wszystkie budowy są prowadzone o umowę na GW z zatrzymaniami gwarancyjnymi jak również ubezpieczeniem.

Sprzedaż mieszkań prowadzona jest w oparciu o własne biura sprzedaży i własny zespół sprzedażowy.

Emitent w swojej strategii działalności zamierza kontynuować działalność deweloperską, koncentrując się na wielkomieszkaniowych zespołach apartamentowych oraz obiektach biurowo-usługowych zlokalizowanych w atrakcyjnych dla potencjalnych odbiorców produktów Emitenta lokalizacjach.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, Emitent prócz wskazanych powyżej realizowanych projektów deweloperskich **planuje realizację** (tj. Emitent jest w posiadaniu gruntu, projekty są na etapie przygotowania inwestycji, tj. nie rozpoczęła się budowa i sprzedaż) następujących inwestycji:

- 1) Inwestycja w Dąbrowie Górniczej – osiedle Nowa Dąbrowa budynek E – Emitent złożył stosowną dokumentację i jest na etapie oczekiwania na pozwolenie na budowę, szacowany PUM wynosi 3.650m², przewidywany termin realizacji to lata 2025-2026;
- 2) Inwestycja w Zabrze – Emitent jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę realizacji budynku mieszkalnego, szacowany PUM wynosi 5.400 m²;
- 3) Chorzów – Emitent finalizuje nabycie gruntu z prawomocnym pozwoleniem na budowę budynków o łącznym PUM 8.000 m²;
- 4) Otrębusy – Emitent jest w trakcie zmiany zapisów planu i zmiany pozwolenia na budowę, szacowany PUM wynosi 4.600m², planowany termin realizacji to lata 2025-2026.

Dodatkowo Emitent w procesie ciągłym prowadzi analizę ogólnopolskiego rynku nieruchomości gruntowych pod potencjalne kolejne realizacje. Intencją Emitenta jest osiągnięcie około 25.000m² PUM rocznie realizowanych projektów deweloperskich.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Emitent skupia się na rozszerzeniu posiadanego banku ziemi w obrębie trzech głównych lokalizacji, tj. w okolicach: Katowic (około 25.000m² PUM), Warszawy (około 15.000m² PUM) oraz Krakowa (około 15.000m² PUM).

5.18.3 Otoczenie rynkowe

1. Rynek mieszkaniowy w Polsce

POPYT I SPRZEDAŻ

Po gwałtownych zmianach w 2023 r. (szokowy wzrost popytu mieszkaniowego pobudzonego BK2% przy małej elastyczności podaży mieszkań, skutkujący wysokim wzrostem cen mieszkań) w 1 półroczu 2024 r. rynek ustabilizował się.

Sprzedaż: Sprzedaż nowych mieszkań na największych rynkach w 3Q2024 okazała się słaba. W większości miast wyniki były gorsze niż w 2Q2024. Łącznie na sześciu największych rynkach deweloperzy sprzedali w III kwartale ok. 9,2 tys. mieszkań (-6,9% k/k).

Liczba sprzedanych mieszkań w Warszawie była niemal identyczna jak w kwartale II i wyniosła około 3 tys. jednostek. Także w Krakowie nie odnotowano spadku, lecz niewielki wzrost sprzedaży. Na pozostałych rynkach popyt wyhamował dużo mocniej. Wrocław i Trójmiasto odnotowały kwartalny spadek sprzedaży odpowiednio o 6% i prawie 10%. Największe spadki miały miejsce w Poznaniu i Łodzi: między -22% a -25%.

Podaż: Wyhamowanie widać także w większości miast po stronie liczb mieszkań wprowadzonych do sprzedaży – łącznie dla sześciu rynków nowa podaż wyniosła 12,6 tys. lokali. Wyjątkiem był Wrocław.

W porównaniu z II kwartałem liczba mieszkań wprowadzonych do oferty najbardziej zmalała w Łodzi, Poznaniu i Trójmieście: spadek między 36% a 39%. W sytuacji zmniejszonego popytu i stosunkowo szerokiej oferty na części rynków wyhamowanie nowej podaży jest naturalnym zjawiskiem.

Kwartalna relacja popytu i podaży
(agregacja dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2024

CENY

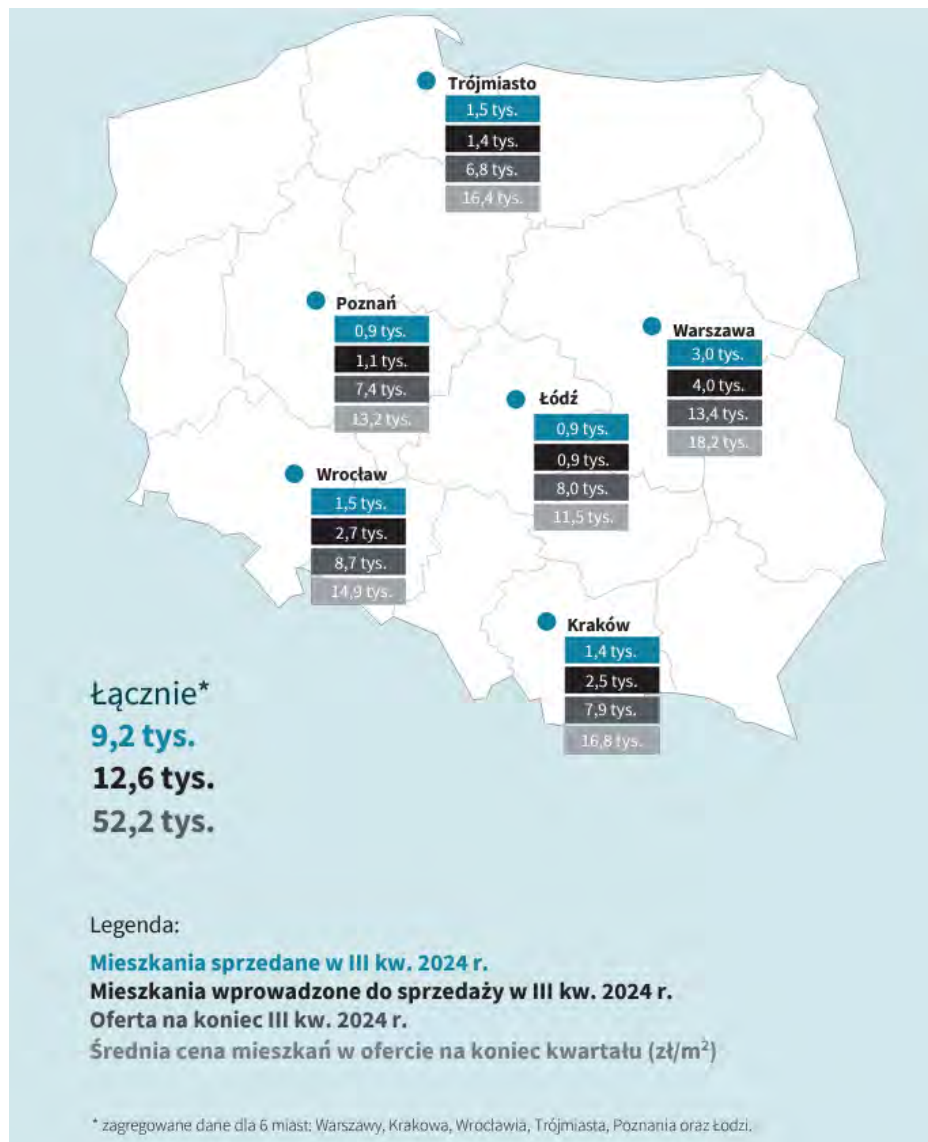
- W obecnej sytuacji ceny kształtują się dość stabilnie. Trzeba jednak pamiętać o dwóch czynnikach:

- spora część nowych inwestycji uruchamiana jest teraz z myślą o zamożnych nabywcach, dysponujących albo dużymi oszczędnościami, albo zdolnością kredytową. Na to, co dzieje się z cenami ofertowymi wpływ mają przy tym nieliczne inwestycje w rekordowo wysokich cenach, wprowadzone do sprzedaży w ostatnich miesiącach.
- możliwe do uzyskania w trakcie negocjacji upusty, choć nie są one tak duże, jak by pewnie chcieli poszukiwacze okazji.
- Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec września 2024 r. wzrosły nieznacznie na wszystkich rynkach poza Krakowem. Kwartalne zmiany średnich cen wahały się w przedziale od -0,8% do 2,0%.
- W 12-miesięcznym okresie największy wzrost miał miejsce w Łodzi (15,1%). Podobnie, na poziomie 14,0% wzrosły ceny w przypadku Trójmiasta, a o 11,5% w Warszawie. Na pozostałych rynkach roczny wzrost średnich cen wyniósł od 7,0% we Wrocławiu do 9,2% w Poznaniu.
- W minionych trzech kwartałach 2024 r. średnia cena mieszkań sprzedawanych przez deweloperów rośnie i zbliża się do cen oferty. Aktywni są nabywcy z większym portfelem i akceptujący wyższą cenę.
- Drogie kredyty, wysokie ceny i niepewność co do kształtu przyszłej polityki mieszkaniowej zniechęcały do kupowania mieszkań na własne potrzeby tych, którzy pilnie nowego mieszkania nie potrzebują, a niezbyt atrakcyjna rentowność najmu w połączeniu z niepewnymi prognozami wzrostu cen i zmian w opodatkowaniu wynajmowanych lokali lub pustostanów nie zachęcały do zakupów inwestycyjnych.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym
(w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2024



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2024

PODSUMOWANIE

- W perspektywie roku 3Q2024 – 2Q2025 oczekiwany jest niewielkiego wzrostu (ok. 5% r/r) średnich cen transakcyjnych mieszkań, wyraźnie słabszy w porównaniu z poprzednim rokiem, gdy silnemu impulsowi popytowemu towarzyszyła niedostateczna podaż mieszkań. Duże znaczenie dla prognozy ma termin wprowadzenia i ostateczny kształt nowego programu wsparcia zakupu mieszkania. Nowy, prawdopodobnie mocno zmodyfikowany, program, o ile zostanie wprowadzony, to najwcześniej w 2025. Skutkuje to osłabieniem popytu w najbliższych kilku kwartałach, przy jednoczesnej szansie na odczuwalną poprawę sytuacji po stronie podażowej. W takim bazowym scenariuszu wzrost cen mieszkań będzie niewielki, z dynamiką zbliżoną do poziomu inflacji; na wzrost cen może też wpływać wzrost kosztów budowy uzasadniony nowelizacją warunków technicznych, wzrostem cen usług budowlanych i możliwym ponownym wzrostem cen materiałów budowlanych, gdy ruszy odbudowa po powodzi z września 2024 r.
- **Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez:**
 - wygaśnięcie popytu kredytowego generowanego przez BK2%;
 - dość odległą perspektywę obniżek stóp procentowych NBP;

- stopniowo zwiększaną podaż mieszkań, choć przy niepewności wsparcia popytu kredytowego ze środków publicznych możliwa jest większa ostrożność inwestorów przy rozpoczynaniu kolejnych projektów;
- stabilizację stawek za wynajem, osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego.
- Niemniej utrzymują się **przesłanki tendencji wzrostowych cen mieszkań**.
 - Po stronie popytu są to:
 - wzrost realnych wynagrodzeń i związana z tym kontynuacja konsumpcyjnego popytu kredytowego (z dużym udziałem zakupów gotówkowych);
 - kontynuacja inwestycyjnych zakupów mieszkań za gotówkę motywowana dobrym doświadczeniem inwestorów z ubiegłych lat.
 - Po stronie podaży tendencjom wzrostowym cen sprzyjają:
 - powolna odbudowa oferty mieszkań, warunkowanej też usprawnieniem procedur administracyjnych;
 - utrzymujący się deficyt dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach i z infrastrukturą w największych miastach;
 - prawdopodobny wzrost kosztów materiałów i usług budowlanych z uwagi na popyt wywołany usuwaniem szkód po powodzi we wrześniu 2024;
 - koszty ostatniej nowelizacji warunków technicznych.

2. Rynek mieszkaniowy w aglomeracji Śląskiej

CHARAKTERYSTYKA AGLOMERACJI

Konurbacja górnośląska jest obszarem szczególnym na terenie Polski. Jej policentryczna struktura sprawia, że trudno porównywać ją z jakąkolwiek inną aglomeracją w kraju. Historycznie utrwalona rywalizacja pomiędzy poszczególnymi miastami sprawia, że równoległe do centrum aglomeracji, czyli Katowic, rozwijają się inne ośrodki konkurujące o kapitał inwestycyjny, produkcyjny, usługowy czy mieszkaniowy. Obok Katowic, są to zwłaszcza Gliwice, Sosnowiec, Tychy, Zabrze oraz Chorzów. Górnym Śląsku i Zagłębiu mówimy dziś o kilku silnych ośrodkach z wyraźnym centrum czyli Katowicami. Pomiedzy nimi znajduje się zróżnicowana tkanka miejska, przetykana zielenią i terenami przemysłowymi.

Analizując pierwotny rynek mieszkaniowy w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM) warto podkreślić znaczenie Katowic, które i pod względem wysokości cen, i skali produkcji wyraźnie w niej dominują. Ceny mieszkań w Katowicach są dziś średnio prawie 50% wyższe niż na terenie reszty aglomeracji, a udział produkcji mieszkaniowej Katowic z ostatnich 10 lat stanowi aż 45% mieszkań wybudowanych w ramach GZM. To w tym mieście wciąż koncentruje się największa część oferty mieszkaniowej oraz wydawanych pozwoleń na budowę. Katowice cechują się najsilniejszym rynkiem pracy oraz najwyższymi wynagrodzeniami. Potencjał Katowic przyciąga także inwestorów z innych regionów, nie tylko mieszkańców Śląska.

Same Katowice w konurbacji górnośląskiej nie ważą jednak tyle ile Warszawa w swoim obszarze metropolitalnym, czy jakiegokolwiek inne miasto spośród sześciu największych rynków mieszkaniowych w Polsce na tle swojego najbliższego otoczenia. Same Katowice bez aglomeracji nie miały by w skali kraju tak wielkiego znaczenia, a skala rynku w granicach miasta pozwalałaby raczej na porównania z innymi miastami wojewódzkimi niż sześcioma największymi metropoliami.

WIELKOŚĆ I GRANICE AGLOMERACJI

Podobnie jak w przypadku aglomeracji warszawskiej czy trójmiejskiej określenie granic rynku aglomeracji katowickiej nie jest łatwe. Od 2018 roku najczęściej stosowanym rozwiązaniem jest delimitacja określona w ustawie o Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM). Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię (GZM), którą określać będziemy wymiennie jako aglomerację katowicką, współtworzy 41 miast i gmin o łącznej powierzchni 2,5 tys. km² mających łącznie ok. 2,3 mln mieszkańców.

Dla porównania powierzchnia samej Warszawy to wprawdzie tylko 0,52 tys. km², ale Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego – ok. 6,2 tys. km² z ok. 2,9 mln. mieszkańców.

Centrum GZM stanowią Katowice – główny ośrodek pracy, administracji, ważne centrum kulturowo-rozrywkowe w południowej Polsce. Ludność Katowic stanowi 13% ludności całego GZM, a zasoby mieszkaniowe stanowią 16% metropolii. Katowice cechują się także jedną z najniższych w Polsce stopą bezrobocia, która na koniec marca 2024 roku wynosiła 1,1%. Bardzo dobra kondycja rynku pracy przejawia się także w poziomie wynagrodzeń. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w marcu 2024 r. wyniosło w Katowicach 9,3 tys. zł, co stanowi wynik znacznie lepszy niż w Łodzi czy Wrocławiu.

Symbiotyczne uzupełnienie Katowic stanowi przede wszystkim 8 dużych miast tj. Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza oraz Chorzów, które odgrywają istotne znaczenie z punktu widzenia różnorodnych statystyk.

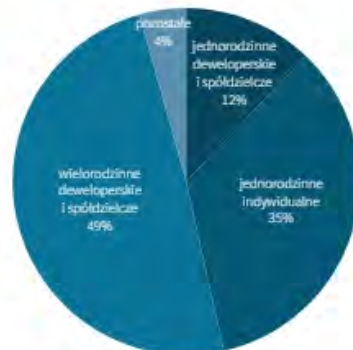


Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

PODAŻ NOWYCH MIESZKAŃ - SKALA I CHARAKTERYSTYKA NOWEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach w aglomeracji katowickiej miał nierównomierny charakter. Potwierdzają to zarówno dane JLL, jak i dane GUS dotyczące mieszkań oddanych do użytkowania. Dysproporcje dotyczyły zarówno skali jak i rodzaju realizowanej zabudowy. W ostatnich 10 latach w GZM 49% oddanych do użytkowania jednostek mieszkalnych stanowiły lokale w zabudowie wielorodzinnej. Drugą najliczniejszą kategorią były domy realizowane przez indywidualnych inwestorów, w zabudowie jednorodzinnej.

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich 10 latach w GZM według typu budynku i typu inwestora

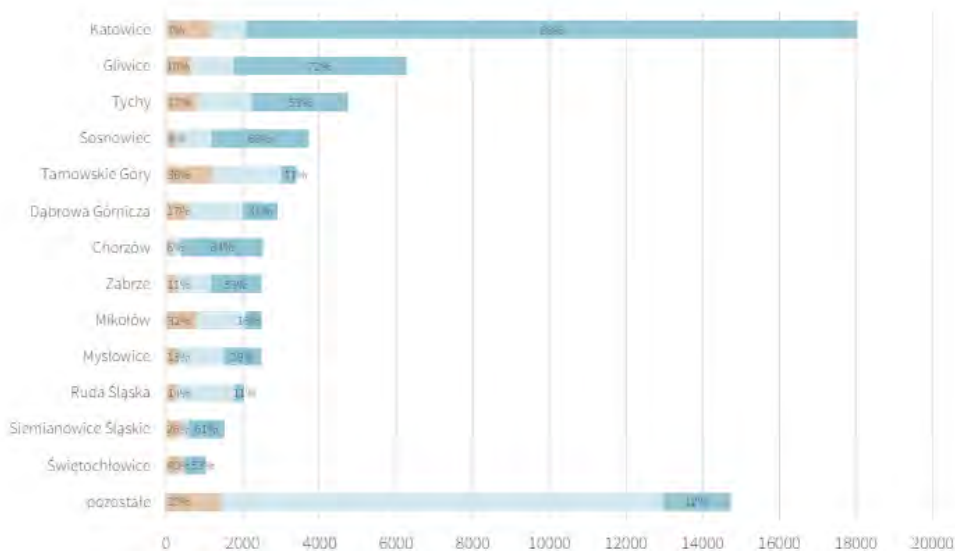


Źródło: JLL na podstawie danych GUS

Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

W poszczególnych gminach rozwój budownictwa indywidualnego oraz deweloperskiego był mocno zróżnicowany. Na poniższym wykresie wyodrębniono gminy, w których w ostatnich 10 latach oddawano co najmniej średnio 100 mieszkań rocznie (biorąc pod uwagę mieszkania jedno- i wielorodzinne deweloperskie oraz jednorodzinne realizowane indywidualnie).

Struktura i liczba mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich 10 latach w wybranych miastach GZM



Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

Przeanalizowano gminy położone w granicach GZM. Katowice, Chorzów, Gliwice, Sosnowiec oraz Tychy to miasta, w których w ostatnich 10 latach dominowały mieszkania realizowane przez deweloperów w zabudowie wielorodzinnej.

- W Katowicach liczba mieszkań zrealizowanych przez deweloperów wyniosła blisko 16 tys. i była nieporównywalna z żadnym innym miastem w aglomeracji.
- Na drugim miejscu znalazły się Gliwice z 4,5 tys. mieszkań.

- Powyżej 200 lokali budowano średnio rocznie także w Sosnowcu, Chorzowie i Tychach.
- W innych miastach budownictwo wielorodzinne nie odgrywało istotnego znaczenia, a jego skala jest a tyle mała, że w każdym z miast pojedyncza inwestycja o nietypowym charakterze może znacząco wpłynąć na zmiany średnich statystyk.

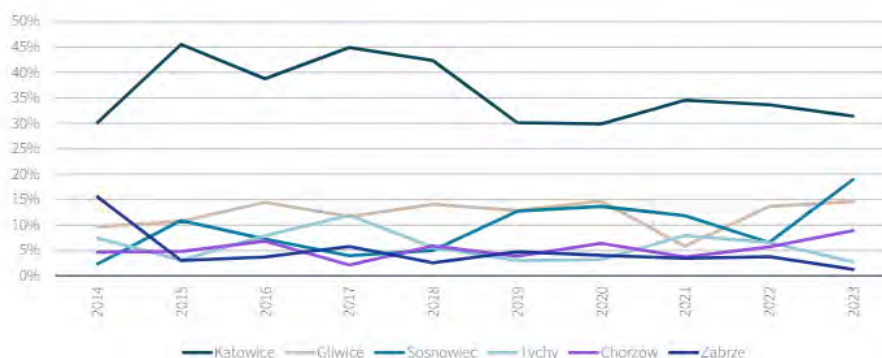
Deweloperzy w GZM nie koncentrują się na zabudowie jednorodzinnej. W ostatnich 10 latach udział budownictwa jednorodzinnego deweloperskiego w łącznej liczbie oddanych mieszkań wyniósł 12%. Natomiast domy jednorodzinne budowane we własnym zakresie stanowią dużą konkurencję dla większych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

POZWOLENIA I BUDOWY ROZPOCZĘTE

W ostatnich 10 latach liczba wydawanych pozwoleń na budowę w największych miastach aglomeracji wykazywała trend rosnący. Pierwszy wyraźny wzrost zainteresowania deweloperów budową mieszkań i domów w tym regionie odnotowano w latach 2017 i 2018, co przełożyło się na bardzo wysoką liczbę rozpoczętych budów w 2018 roku. W 2019 roku nastąpiło spowolnienie w zakresie planowanych do sprzedaży inwestycji. 2020 i 2021 rok przyniósł ponowny wzrost aktywności deweloperskiej w zakresie przygotowywania projektów do sprzedaży, jednak od tego czasu zaczęła narastać dysproporcja pomiędzy liczbą wydawanych pozwoleń, a rozpoczynanych budów. Największy wzrost zapasu pozwoleń wynikający z drastycznego spadku rozpoczynanych inwestycji nastąpił w 2022 roku, co było związane z gwałtownym wzrostem niepewności i niestabilności w makrootoczeniu w wyniku wybuchu wojny na Ukrainie. W 2023 roku część zapasu została wykorzystana, ale wskutek dużej liczby nowych pozwoleń łączna nadwyżka utrzymała się na bardzo wysokim poziomie.

Szacowany zapas pozwoleń na budowę łącznie dla Katowic, Gliwic, Sosnowca, Tych, Chorzowa i Zabrze wynosi dziś ok. 9,0 tys. mieszkań i domów, które można by wprowadzić na rynek w krótkim czasie. Największy szacowany zapas pozwoleń na budowę dotyczy Katowic (ok. 3,6 tys. jednostek). Sporo gotowych projektów z ważnym pozwoleniem na budowę mają także deweloperzy w Sosnowcu (2,1 tys. jednostek). Co ciekawe, na trzecim miejscu znajdują się Tychy, które dziś wypadły z czołówki miast pod względem dostępnej oferty, ale jak widać, szybko mogą do niej wrócić (zapas pozwoleń na poziomie 1,2 tys. jednostek). Dalej znajduje się Chorzów oraz Gliwice z zapasem na odpowiednio 1,0 tys. oraz 0,9 tys. lokali. W Zabrzu zapas niewykorzystanych pozwoleń jest znikomy.

Udział miast o największej skali aktywności w wydanych pozwoleniach na budowę w GZM w latach 2014-2023



Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

ROZWÓJ PIERWOTNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO W AGLOMERACJI KATOWICKIEJ

Relacje popytu i podaży w minionych kilkunastu latach

W latach 2009 – 2015 pierwotny rynek mieszkaniowy w aglomeracji rozwijał się bardzo powoli. Oferta mieszkaniowa utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie, wykazując trend wzrostowy do 2012 roku

jako skutek nadwyżki nowej podaży nad sprzedażą. Faza intensywnego rozwoju nastąpiła od 2016 roku, a wyraźna ekspansja widoczna była aż do końca 2023 roku, z dwoma okresami spowolnienia: w 2020 roku jako skutek pandemii COVID-19 oraz w 2022 roku w związku z wybuchem wojny na Ukrainie i załamaniem na rynku kredytów mieszkaniowych. Na koniec I kwartału 2024 roku oferta w aglomeracji była rekordowa i wyniosła 7,2 tys. mieszkań.

Rozwój rynku mieszkaniowego w aglomeracji katowickiej w latach 2009 – I kw. 2024

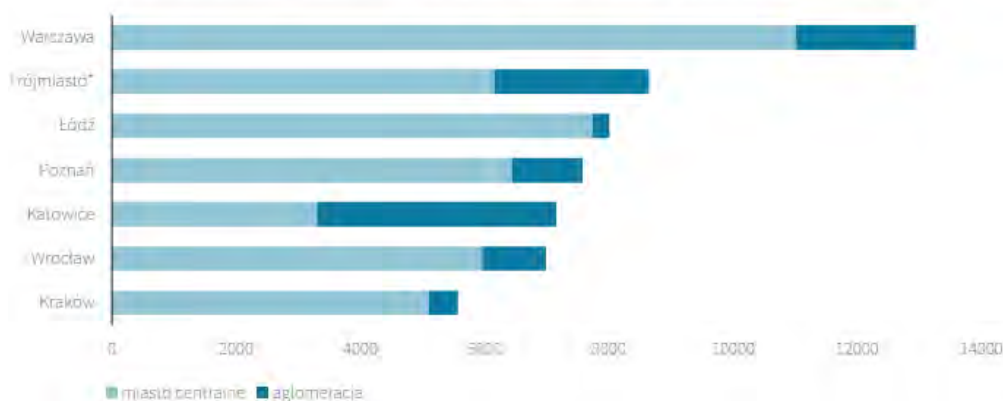


Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

Obecny stan rynku

W 2023 roku wysoka liczba mieszkań została wprowadzona do sprzedaży zwłaszcza w II połowie roku jako efekt programu Bezpieczny Kredyt 2%. Po okresie niskiego popytu w 2022 roku deweloperzy ogromne nadzieje wiązali ze wzrostem sprzedaży stymulowanej rządowymi dopłatami. W efekcie na koniec I kwartału 2024 roku aglomeracja katowicka uplasowała się w grupie aglomeracji o największej ofercie mieszkaniowej w kraju.

Oferta na koniec I kwartału 2024 w największych aglomeracjach w kraju

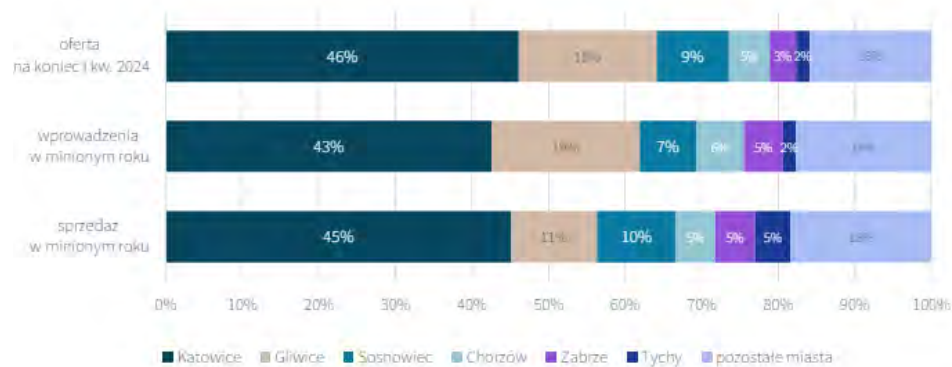


Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

Udział Katowic w ofercie całej aglomeracji katowickiej wyniósł na koniec marca br. 46%, natomiast w wcześniejszych latach wahał się od 38% do 68%, przy czym najwyższy był w 2015 roku, a najniższy w 2020 roku. W ostatnich dwóch latach notujemy zmniejszający się udział tego miasta na rzecz innych miast konurbacji.

Dane o udziale procentowym najważniejszych sześciu miast aglomeracji w liczbie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i sprzedanych w okresie II kw. 2023-I kw. 2024 r. i znajdujących się w ofercie na koniec marca 2024 r. potwierdzają z jednej strony dominację Katowic, z drugiej zaś małą skalę aktywności deweloperów poza sześcioma największymi rynkami aglomeracji.

Sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym w ostatnich 12 miesiącach
w zabudowie wielorodzinnej w aglomeracji katowickiej



Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

Katowice dominują w aglomeracji pod względem wielkości podaży. Na drugim miejscu, niezmiennie od lat, znajdują się Gliwice, których udział w ofercie na koniec I kw. 2024 r. wyniósł 18%. Na trzecim miejscu znajduje się Sosnowiec ze znacznie mniejszą ofertą (9% udziału). W żadnym z pozostałych miast mieszkania dostępne dla nabywców nie stanowią więcej niż 5% dostępnej oferty.

W dzisiejszej ofercie w grupie dominujących miast brakuje miasta Tychy. Jest to o tyle dziwne, że zarówno według monitoringu JLL, jak i danych GUS dotyczących mieszkań oddanych, deweloperzy w ostatnich kilkunastu latach wybudowali tam relatywnie dużą liczbę mieszkań, ustępując pod tym względem jedynie Katowicom i Gliwicom. Jednak znaczenie tego miasta w ostatnim roku w ofercie mieszkaniowej wyraźnie spadło z uwagi na spadek liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży. W Tychach koncentruje się obecnie zaledwie 2% dostępnej oferty aglomeracji katowickiej.

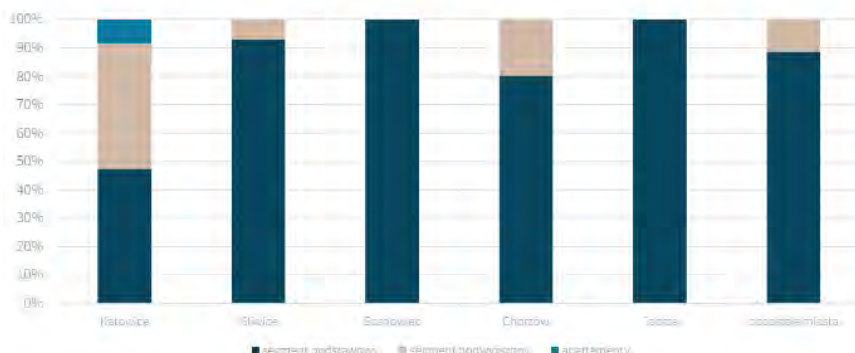
Udział Katowic w liczbie sprzedanych mieszkań odpowiada ich udziałowi w ofercie. Zastanawia mniejsze niż wynikałoby z oferty znaczenie Gliwic w sprzedaży, głównie na rzecz pozostałych miast w regionie, w tym między innymi w Tychach, gdzie sprzedaż w ostatnim roku sięgnęła 5% łącznej sprzedaży w aglomeracji. Skłania to do postawienia tezy, że Bezpieczny Kredyt 2% bardzo silnie stymulował sprzedaż mieszkań w mniejszych miastach w aglomeracji, gdzie ceny pozwalały na zakup znacznie większych, rodzinnych lokali.

SEGMENTACJA RYNKU

Katowice wyróżniają się na tle zarówno dużych miast w Polsce, jak i na tle aglomeracji pod względem segmentacji oferty. Na koniec I kw. 2024 roku standard podstawowy, który w innych dużych miastach stanowi zwykle 60-70%, w Katowicach obejmował mniej niż 50% oferowanych mieszkań. Bardzo duży jest za to udział mieszkań z segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie, przekraczający 40%. Natomiast w pozostałych ośrodkach aglomeracji śląskiej segment podstawowy stanowi nierzadko nawet 100% oferty. Na tle pozostałych miast wyróżnia się jednak Chorzów z 20% udziałem segmentu podwyższonego. Mieszkania o nieco lepszym standardzie niż popularny dostępne są także w Gliwicach ale stanowią one mniej niż 10% oferty.

Analiza inwestycji realizowanych w dłuższym okresie wskazuje, że mieszkania o podwyższonym standardzie realizowane były w znaczącej skali także w Tychach. W innych miastach mowa raczej o pojedynczych inwestycjach.

Struktura oferty w zabudowie wielorodzinnej w podziale na segmenty jakościowo-cenowe na koniec I kw. 2024 r.



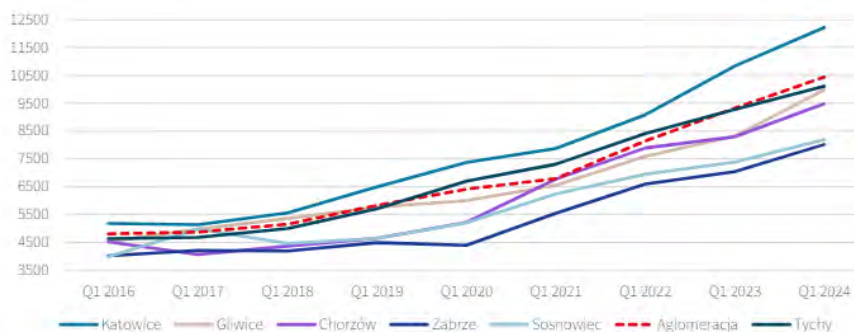
Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

CENY MIESZKAŃ

Ceny mieszkań w aglomeracji katowickiej do końca 2018 roku nie przekraczały 5 500 zł/m². W samych Katowicach na wyraźną ścieżkę wzrostu średnia cena oferty weszła w 2018 roku, a w pozostałych miastach nieco później, w 2019/2020 roku. Średnie ceny mieszkań w ofercie od tej pory nieprzerwanie rosną.

Największą dynamikę wzrostu cen notowaliśmy w 2021 roku w związku z dużym popytem inwestycyjnym oraz w 2022 roku w związku z dynamicznym wzrostem cen spowodowanym inflacją. W minionym roku wzrost w wielu ośrodkach spowolnił, jednak wciąż był dwucyfrowy. W Katowicach średnia cena mieszkania r/r wzrosła o 13%, w Chorzowie i Zabrze o 14%, a przeciętnie w aglomeracji o 12%. Na tym tle wyróżniają się Gliwice z 20% wzrostem średnich cen w minionych czterech kwartałach. Było to w dużej mierze związane z wprowadzeniem do sprzedaży droższych inwestycji, o podwyższonym standardzie.

Średnie ofertowe ceny mieszkań brutto [zł/m²]



Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

W Katowicach średnia cena dostępnych w ofercie mieszkań jest wyraźnie najwyższa i na koniec marca 2024 roku wyniosła 12,2 tys. zł/m². W Chorzowie i Gliwicach średnia cena nie przekroczyła jeszcze granicy 10,0 tys. zł/m², choć się do niej zbliża, co z kolei mają już za sobą Gliwice oraz Tychy. Przeciętne ceny mieszkań w ofercie na pozostałym obszarze aglomeracji (czyli po wyłączeniu dominujących w ofercie miast) to ok. 8,2 tys. zł/m². W zbliżonej cenie oferowane są jednak mieszkania w Zabrze oraz Sosnowcu.

KLUCZOWE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE POPYT W AGLOMERACJI KATOWICKIEJ

Dostępność mieszkaniowa:

Pomimo szybko rosnących cen mieszkań, dostępność mieszkań liczona jako relacja średniego dochodu do ceny 1m² mieszkania wciąż utrzymuje się w Katowicach na najwyższym poziomie na tle pozostałych sześciu największych rynków w kraju. Wynika to z szybkiego wzrostu płac, który od 2019 roku stale nadąża za wzrostem cen mieszkań na rynku pierwotnym. Aktualnie w Katowicach za przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw można nabyć 0,82 m² mieszkania od dewelopera. W Łodzi i Poznaniu, gdzie ceny mieszkań są najbardziej zbliżone do cen w Katowicach, jest to ok. 0,7 m². Znacznie mniej korzystnie kształtuje się sytuacja mieszkańców pozostałych miast.

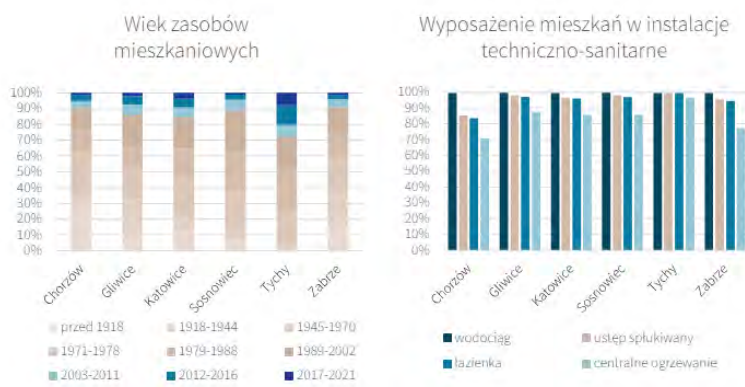
Należy także zaznaczyć, że wielu mieszkańców aglomeracji zarabia w Katowicach, ale mieszka (i wciąż chce mieszkać) poza centrum aglomeracji, co oznacza, że ich zdolność nabywcza może być jeszcze wyższa.



Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

Jakość istniejących zasobów mieszkaniowych:

Poza jednym z najlepszych poziomów dostępności mieszkaniowej, która sprzyja zakupom nowych lokali, ważnym czynnikiem skłaniającym do zakupów na rynku pierwotnym jest wiek i stan zasobów mieszkaniowych w aglomeracji śląskiej. W Zabrze, Chorzowie i Gliwicach wciąż ponad 30% mieszkań (w Zabrze nawet 37%) to lokale w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem. Skrajnie odmienna jest pod tym względem sytuacja w Tychach, gdzie odsetek tak starych mieszkań nie przekracza 2%. Udział nowych mieszkań, czyli wybudowanych po 2003 roku, wynosi przeciętnie w analizowanych miastach 11%. Jednak i tu również występują duże dysproporcje. Stosunkowo najmniej mieszkań w nowych budynkach (wybudowanych po 2003 roku) znajduje się w Chorzowie, Zabrze i Sosnowcu (poniżej 7%), a najwięcej jest ich w Tychach (aż 25%). W Katowicach nowa substancja mieszkaniowa stanowi zaledwie 13%. Dla porównania, w Warszawie odsetek mieszkań zrealizowanych po 2003 roku wynosi już ponad 29% całkowitego zasobu.



Źródło: JLL, Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, I kwartał 2024

Konsekwencją wieku zasobów mieszkaniowych jest ich jakość i standard życia mieszkańców. Z danych GUS z 2021 roku wynika, że choć podłączenie do wodociągu to norma, to podłączenie do m.in. sieci ciepłowniczej już niekoniecznie. W analizowanych dużych miastach wciąż kilka procent mieszkań nie posiada kanalizacji, a w Chorzowie odsetek ten dotyczy kilkunastu procent mieszkań. Jeszcze gorzej wygląda kwestia podłączenia do sieci ciepłowniczej. Centralnego ogrzewania nie posiada 16% mieszkań. Najgorzej sytuacja wygląda w Chorzowie (dotyczy 29% mieszkań) a najlepiej w Tychach (6%). W Katowicach jest to 14% mieszkań.

Bardzo słaby stan techniczny mieszkań i budynków w świetle nowych regulacji i związanych z nimi działań narzucających konieczność poprawy ich wydajności energetycznej to istotny impuls do poprawy warunków mieszkaniowych. Stare, nieefektywne energetycznie mieszkania to wysokie koszty utrzymania. W tym kontekście nawet atrakcyjne ceny na rynku wtórnym mogą nie zrównoważyć kosztów jakie trzeba będzie ponosić w długofalowej perspektywie.

Wg danych NBP w I kw. 2023 roku dysproporcje cenowe pomiędzy średnią ofertową ceną mieszkania na rynku wtórnym, a średnią ceną mieszkania od dewelopera mieściły się w granicach 22% - 36% w zależności od miasta. Rynek wtórny stanowi więc w tej aglomeracji bardzo atrakcyjną cenowo alternatywę, jednak jakość nowych zasobów jest bezkonkurencyjna. Co więcej, wspominając o zasobach mieszkaniowych i ich stanie, należy także wspomnieć o szkodach górniczych, na które narażone są istniejące budynki. Temat szkód górniczych w największym stopniu dotyczy Bytomia, który opisuje się nieraz jako „miasto, które się zapada”.

Bogacące się społeczeństwo:

Spółeczeństwo w aglomeracji śląskiej bogaci się. Wg danych Ministerstwa Finansów za 2022 rok wynika, że województwo śląskie, które pod względem powierzchni plasuje się na 16 miejscu w kraju, zajmuje 1 miejsce pod względem zagęszczenia na km² liczby bogatych i bardzo bogatych osób (o zarobkach powyżej 50 tys. zł brutto miesięcznie i powyżej 1 mln zł brutto rocznie). Jeśli chodzi o liczbę takich mieszkańców, województwo śląskie znajduje się na trzecim miejscu w Polsce, tuż za województwem wielkopolskim. Liderem jest województwo mazowieckie.

Bardzo duży udział zamożnych mieszkańców, wysoka dostępność mieszkaniowa, a także stan zasobów mieszkaniowych jest silnym czynnikiem wzrostu dla rynku pierwotnego w aglomeracji. Tłumaczy to także wysoki udział mieszkań o podwyższonym standardzie oferowanych w Katowicach, których wciąż brakuje w pozostałych miastach. Alternatywę dla mieszkań „z wyższej półki” stanowią jednak także domy jednorodzinne budowane zarówno przez deweloperów, jak i przez indywidualnych inwestorów.

Znaczenie kredytów z dopłatą i popyt inwestycyjny

W 2023 roku głównym motorem popytu był Bezpieczny Kredyt 2%, który wyraźnie wpłynął na wzrost sprzedaży mieszkań w zasadzie w całej Polsce, w tym także w aglomeracji śląskiej. Sprzyjały temu relatywnie niewygórowane ceny. W samych Katowicach na koniec września 2023 roku aż 78% oferty mieściło się w limitach programu BK2. W efekcie w 2023 roku wynik sprzedaży w aglomeracji śląskiej był o 64% większy niż w 2022 roku. Zapowiedź rządu dotycząca wprowadzenia następnego programu subsydiowanych kredytów #naStart, dała deweloperom nadzieję na trwałość przyszłego popytu, co przełożyło się na wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę, a także wzrost liczby rozpoczynanych budów. Z drugiej strony, program Bezpieczny Kredyt 2% przyczynił się nie tylko do wzrostu sprzedaży, ale z uwagi na brak limitów cenowych oraz wysoką kwotę dofinansowania, wpłynął na wzrost cen mieszkań na rynku, choć nie tak bardzo jak w innych metropoliach. Z pewnością miała na to wpływ relatywnie duża podaż.

Natomiast ograniczona podaż w Krakowie stanowi wciąż istotny czynnik zachęcający do zakupu mieszkania na wynajem poza granicami Krakowa. Katowice ze względu na niewielką odległość, znacznie niższe średnie ceny mieszkań oraz wysoki popyt na mieszkania na wynajem wydają się atrakcyjną alternatywą inwestycyjną. Podobnie więc jak Łódź dla mieszkańców Warszawy, tak Katowice dla mieszkańców Krakowa to rynek, gdzie kieruje się popyt inwestycyjny liczący na wyższe stopy zwrotu z inwestycji.

Co ważne dla popytu na rynku najmu, województwo śląskie wg danych Urzędu do Spraw Cudzoziemców to dziś trzecie województwo pod względem liczby mieszkańców z Ukrainy. Wyprzedzają je jedynie województwa mazowieckie oraz dolnośląskie. Duża obecność migrantów generuje więc wysoki popyt przede wszystkim na mieszkania na wynajem, ale także i sprzedaż. Ukraińcy w województwie śląskim stanowią 9,9% wszystkich Ukraińców urzędujących w Polsce, jest to około 95 tys. osób, w związku z tym ich potencjał jest istotny i powinien być wykorzystany.

3. Sprzedaż kredytów hipotecznych

- Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 2Q2024 wyniosła 19,1 mld zł (69% r/r; -30% k/k), udzielono 45,4 tys. kredytów (48% r/r; -30% k/k). Wyniki 2Q2024 są słabsze niż w poprzednich dwóch kwartałach, kiedy wnioski złożone w ramach BK2% silnie wzmacniały popyt na kredyt mieszkaniowy. Jednocześnie jednak zarówno liczba, jak i wartość kredytów udzielonych w 2Q2024 jest wyższa r/r (czyli przed uruchomieniem BK2%).
- Według BIK w sierpniu 2024 r. miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe zmalała o 25% r/r, o kredyt wnioskowało 26,4 tys. potencjalnych kredytobiorców (-32% r/r). Popyt na kredyty wyhamował po zakończeniu programu BK2% na początku stycznia 2024, nie mniej w kolejnych miesiącach nie spadł do poziomu przed BK2% (jest wyższy o ok. 30% r/r). Utrzymuje się wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu (431 tys. zł w sierpniu 2024), związany ze wzrostem cen mieszkań i poprawą zdolności kredytowej, która pozwala na większą wartość wnioskowanego kredytu.

5.18.4 Wybrane dane finansowe Emitenta

Podmiot dominujący tj. ADATEX S.A. odstąpił od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Wyniki kwartalne są natomiast publikowane w formie skonsolidowanej.

Wybrane dane jednostkowe Emitenta:

| w PLN | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 33 188 206 | 36 622 145 | 85 122 646 |
| Zysk brutto na sprzedaży | (2 265 230) | 4 102 996 | 7 286 183 |
| Zysk z działalności operacyjnej | (1 991 552) | 3 618 551 | 2 477 289 |
| Zysk (strata) netto | (2 364 138) | 2 139 259 | (500 644) |
| Aktywa trwałe | 359 668 | 135 681 686 | 145 184 730 |
| Aktywa obrotowe | 71 443 324 | 147 006 317 | 160 254 949 |
| Kapitał własny | 35 967 306 | 219 367 415 | 218 866 771 |
| Zobowiązania długoterminowe | 104 645 | 29 534 | 12 150 000 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 10 868 642 | 79 927 822 | 80 719 230 |
| Pasywa razem | 71 758 968 | 316 201 203 | 338 952 879 |

Źródło: Raport Roczny Emitenta za 2023 r. i 2021 r.

Skonsolidowane dane Emitenta z rachunku zysków i strat

| w PLN | 2022 | 2023 | 9M 2023 | 9M 2024 | Zmiana (%) |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi: | 36 622 145 | 84 880 537 | 55 067 704 | 73 306 606 | 33% |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 33 084 123 | 60 064 510 | 17 950 636 | 56 984 566 | 217% |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | 3 538 021 | 24 816 027 | 37 117 068 | 16 322 039 | -56% |
| B. Koszty działalności operacyjnej | 32 545 599 | 76 678 015 | 55 614 843 | 60 008 232 | 8% |
| I. Amortyzacja | 113 171 | 145 518 | 110 786 | 65 082 | -41% |
| II. Zużycie materiałów i energii | 423 107 | 990 464 | 749 036 | 871 841 | 16% |
| III. Usługi obce | 22 381 900 | 67 546 592 | 49 983 429 | 53 849 395 | 8% |
| IV. Podatki i opłaty | 106 999 | 245 671 | 224 334 | 359 004 | 60% |
| V. Wynagrodzenia | 1 144 617 | 1 641 726 | 1 190 429 | 1 303 327 | 9% |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 154 427 | 331 995 | 242 808 | 305 714 | 26% |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 417 060 | 527 021 | 364 113 | 876 966 | 141% |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 7 804 318 | 5 249 028 | 2 749 908 | 2 376 904 | -14% |
| C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | 4 076 546 | 8 202 521 | (547 139) | 13 298 373 | -2531% |
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 155 161 | 1 099 678 | 1 066 563 | 1 367 062 | 28% |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 45 393 | 259 634 | 280 976 | 16 642 | -94% |
| II. Dotacje | - | 69 | 69 | - | -100% |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - | - | - | |

| | | | | | |
|---|------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------|
| IV. Inne przychody operacyjne | 109 768 | 839 975 | 785 518 | 1 350 420 | 72% |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 639 675 | 5 907 255 | 4 378 848 | 5 291 539 | 21% |
| I. Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | - | - | - | - | |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - | - | - | |
| III. Inne koszty operacyjne | 639 675 | 5 907 255 | 4 378 848 | 5 291 539 | 21% |
| F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E) | 3 592 032 | 3 394 944 | (3 859 425) | 9 373 896 | -343% |
| G. Przychody finansowe | - | 8 105 | 6 243 | 1 588 | -75% |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach | - | - | - | - | |
| II. Odsetki | - | 4 596 | 3 146 | 1 588 | -50% |
| III. Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych | - | - | - | - | |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | - | - | - | - | |
| V. Inne | - | 3 509 | 3 098 | - | -100% |
| H. Koszty finansowe | 1 446 781 | 2 214 465 | 548 087 | 70 802 | -87% |
| I. Odsetki | 1 410 781 | 1 972 763 | 306 433 | 70 793 | -77% |
| II. Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych | - | - | - | - | |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - | - | - | |
| IV. Inne | 36 000 | 241 702 | 241 653 | 9 | -100% |
| I. Zysk (strata) brutto (F + G - H) | 2 145 250 | 1 188 584 | (4 401 268) | 9 304 682 | -311% |
| J. Podatek dochodowy | 32 808 | 921 432 | - | 800 657 | |
| K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | - | - | - | - | |
| L. Zysk (strata) netto (I - J - K) | 2 112 442 | 267 152 | (4 401 268) | 8 504 025 | -293% |

Źródło: Raport Roczny Emitenta za 2023 r., Skonsolidowany Raport Okresowy Emitenta za 3 kwartał 2024 r.

Przychody netto ze sprzedaży w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku Grupy Emitenta wyniosły 73,6 mln PLN (+33% r/r), na co złożyły się przychody netto ze sprzedaży produktów w wysokości 57,0 mln PLN oraz zmiany stanu produktów w wysokości 16,3 mln PLN.

Koszty działalności operacyjnej wzrosły w tym okresie o 8%, do 60 mln PLN, dzięki czemu zysk ze sprzedaży wyniósł 13,3 mln PLN, a zysk z działalności operacyjnej, wskutek w szczególności innych kosztów operacyjnych w kwocie 5,3 mln PLN, wyniósł 9,4 mln PLN. Pozycja inne koszty operacyjne wynika natomiast z odpisów amortyzacyjnych wartości firmy (45. 056,46 PLN miesięcznie). Odsetki od większości zobowiązań finansowych, Grupa księguje w kosztach operacyjnych, w związku z czym koszty finansowe zostały wykazane w mało istotnej wartości 71 tys. PLN. Po uwzględnieniu 800,7 mln PLN podatku dochodowego, Grupa zaksięgowwała 8,5 mln PLN zysku netto za 9M 2024.

Skonsolidowane dane Emitenta z bilansu:

| w PLN | 2022 | 2023 | Q3 2024 | Zmiana | Struktura |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| A. AKTYWA TRWAŁE | 137 010 886 | 145 133 730 | 141 030 141 | -2,8% | 44,0% |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 135 016 937 | 129 616 259 | 125 565 751 | -3,1% | 39,1% |
| II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych | - | 15 250 500 | 15 250 500 | 0,0% | 4,8% |
| III. Rzeczowe aktywa trwałe | 624 926 | 254 407 | 201 327 | -20,9% | 0,1% |
| IV. Należności długoterminowe | - | - | - | n/d | 0,0% |
| V. Inwestycje długoterminowe | 1 329 200 | - | - | n/d | 0,0% |
| VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 39 823 | 12 563 | 12 563 | 0,0% | 0,0% |
| B. AKTYWA OBROTOWE | 147 014 033 | 160 549 824 | 179 540 279 | 11,8% | 56,0% |
| I. Zapasy | 143 687 127 | 157 508 469 | 172 168 445 | 9,3% | 53,7% |
| II. Należności krótkoterminowe | 2 922 885 | 1 936 097 | 2 169 341 | 12,0% | 0,7% |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 332 062 | 1 057 505 | 5 078 472 | 380,2% | 1,6% |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 71 959 | 47 753 | 124 021 | 159,7% | 0,0% |
| C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY | - | - | - | n/d | 0,0% |
| D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE | 33 513 200 | 33 513 200 | 240 000 | -99,3% | 0,1% |
| AKTYWA RAZEM | 317 538 118 | 339 196 754 | 320 810 420 | -5,4% | 100,0% |

Źródło: Raport Roczny Emitenta za 2023 r., Skonsolidowany Raport Okresowy Emitenta za 3 kwartał 2024 r.

| W PLN | 2022 | 2023 | Q3 2024 | Zmiana | Struktura |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------|
| A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | 219 027 126 | 219 243 279 | 200 004 134 | (8,8%) | 62,3% |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 32 112 135 | 32 061 135 | 32 061 135 | 0,0% | 10,0% |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy | 189 964 402 | 189 964 402 | 163 038 914 | (14,2%) | 50,8% |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | - | - | - | n/d | 0,0% |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 0,0% | 0,0% |
| V. Różnice kursowe z przeliczenia | - | - | - | n/d | 0,0% |
| VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych | (5 261 854) | (3 149 411) | (3 699 940) | 17,5% | (1,2%) |
| VII. Zysk (strata) netto | 2 112 442 | 267 153 | 8 504 025 | 3083,2% | 2,7% |
| VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | - | - | - | n/d | 0,0% |
| B. Kapitały mniejszości | - | - | - | n/d | 0,0% |
| C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych | - | - | - | n/d | 0,0% |
| D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 98 510 993 | 119 953 475 | 120 806 286 | 0,7% | 37,7% |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 69 916 | 12 600 | 12 600 | 0,0% | 0,0% |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 29 534 | 12 150 000 | 11 550 000 | (4,9%) | 3,6% |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | - | - | - | n/d | 0,0% |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - | - | n/d | 0,0% |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 29 534 | 12 150 000 | 11 550 000 | (4,9%) | 3,6% |
| a) kredyty i pożyczki | - | - | - | n/d | 0,0% |
| b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - | - | n/d | 0,0% |
| c) inne zobowiązania finansowe | 29 534 | - | - | n/d | 0,0% |

| | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| d) zobowiązania wekslowe | - | - | - | n/d | 0,0% |
| e) inne | - | 12 150 000 | 11 550 000 | (4,9%) | 3,6% |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 80 605 027 | 80 383 363 | 73 645 683 | (8,4%) | 23,0% |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | - | - | - | n/d | 0,0% |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - | - | n/d | 0,0% |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 80 605 027 | 80 383 363 | 73 645 683 | (8,4%) | 23,0% |
| 4. Fundusze specjalne | - | - | - | n/d | 0,0% |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | 17 806 516 | 27 407 512 | 35 598 003 | 29,9% | 11,1% |
| 1. Ujemna wartość firmy | - | - | - | n/d | 0,0% |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 17 806 516 | 27 407 512 | 35 598 003 | 29,9% | 11,1% |
| PASYWA RAZEM | 317 538 118 | 339 196 754 | 320 810 420 | (5,4%) | 100,0% |

Źródło: Raport Roczny Emitenta za 2023 r., Skonsolidowany Raport Okresowy Emitenta za 3 kwartał 2024 r.

W ciągu 9 miesięcy 2024 roku, aktywa Grupy Emitenta zmniejszyły się o 5,4% (-18,4 mln PLN). Na tę zmianę złożyły się przede wszystkim:

- Amortyzacja wartości firmy – zmniejszenie o 4,0 mln PLN (-3,1%)
- Zwiększenie produktów i półproduktów w toku o 45,7 mln PLN (+44,5%)
- Zmniejszenie wartości towarów o 29,7 mln PLN (-86,1%)
- Zwiększenie środków pieniężnych o 4,0 mln PLN (+378,3%)
- Zmniejszenie wartości bilansowej posiadanych akcji własnych o 33,3 mln PLN (-99,3%), związane ze sprzedażą akcji własnych w I kwartale 2024 roku. Łączna wartość sprzedaży wyniosła 6,35 mln PLN, czyli akcje zostały sprzedane poniżej wartości bilansowej.

Po stronie pasywów, najistotniejsze były poniżej wypisane zmiany:

- Zmniejszenie kapitału zapasowego o 26,9 mln PLN (-14,3%)
- Zaksięgowanie zysku netto w wysokości 8,5 mln PLN
- Zmniejszenie innych zobowiązań długoterminowych o 600 tys. PLN (-4,9%). Zobowiązania te wynikają z umowy zakupu gruntu pod projekt Panorama 3 Stawy. Pozostała kwota, tj. 11,55 mln PLN, ma zostać opłacona na koniec 2026 roku.
- Zmniejszenie pozostałych zobowiązań krótkoterminowych o 6,7 mln PLN (-8,4%). Zmiana ta wynika w znacznej części ze spłaty części pożyczek do jednostki powiązanej osobowo, tj. Badimex sp. z o.o. w kwocie 3,6 mln PLN.
- Zwiększenie wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 8,2 mln PLN (+29,9%)

Skonsolidowane dane Emitenta z rachunku przepływów pieniężnych

| W PLN | 2022 | 2023 | 9M 2023 | 9M 2024 |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| I. Zysk (strata) netto | 2 112 442 | 267 153 | (4 401 268) | 8 504 025 |
| II. Korekty razem | (12 195 929) | 7 051 819 | 7 974 820 | 6 858 498 |
| 1. Amortyzacja | 113 171 | 5 546 196 | 4 161 294 | 4 115 590 |
| 2. Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych | - | - | - | - |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 2 697 455 | 6 985 428 | 4 371 140 | 2 729 636 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | (45 393) | (79 350) | (55 976) | 35 946 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 46 130 | (57 316) | - | - |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 4 259 745 | (13 821 342) | (28 714 698) | (14 276 846) |
| 7. Zmiana stanu należności | 359 217 | (243 213) | (1 275 090) | 6 114 468 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 2 099 995 | (928 151) | 4 797 223 | 45 482 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | (21 726 248) | 9 649 567 | 24 690 926 | 8 114 223 |
| 10. Inne korekty | - | - | - | (20 000) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II) | (10 083 486) | 7 318 971 | 3 573 552 | 15 362 523 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| I. Wpływy | 52 846 | 1 633 550 | 1 610 176 | 16 642 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 52 846 | 304 350 | 280 976 | 16 642 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | - | - | - | - |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | - | 1 329 200 | 1 329 200 | - |
| II. Wydatki | 175 610 | 47 000 | - | 64 589 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 175 610 | - | - | 64 589 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | - | 47 000 | - | - |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | - | - | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II) | (122 764) | 1 586 550 | 1 610 176 | (47 947) |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| I. Wpływy | 21 977 357 | 54 770 566 | 35 597 645 | 39 540 836 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | - | - | - |
| 2. Kredyty i pożyczki | 21 977 357 | 54 770 566 | 35 597 645 | 39 540 836 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | - | - | - |
| 4. Inne wpływy finansowe | - | - | - | - |

| II. Wydatki | 11 512 385 | 62 950 644 | 39 845 898 | 50 834 345 |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | - | - | - |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - | - | - |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tyt. podziału zysku | - | - | - | - |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | 8 702 818 | 55 758 516 | 35 293 321 | 48 059 512 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | - | - | - |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - | - | 45 197 |
| 7. Płatności zobowiązań z tyt. umów leasingu finansowego | 107 853 | 209 597 | 181 436 | 2 613 486 |
| 8. Odsetki | 2 701 714 | 6 982 531 | 4 371 140 | 116 150 |
| 9. Inne wydatki finansowe | - | - | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II) | 10 464 972 | (8 180 078) | (4 248 253) | (11 293 509) |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem | 258 721 | 725 443 | 935 474 | 4 021 067 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 258 721 | 725 443 | 935 474 | 4 021 067 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 73 341 | 332 062 | 322 062 | 1 057 405 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym: | 332 062 | 1 057 505 | 1 267 536 | 5 078 472 |

Źródło: Raport Roczny Emitenta za 2023 r., Skonsolidowany Raport Okresowy Emitenta za 3 kwartał 2024 r.

Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w Grupie Emitenta wyniosła w okresie 9M 2024 4,0 mln PLN. Złożyły się na nią:

- Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 15,4 mln PLN, które wynikały przede wszystkim z uzyskanego zysku netto (8,5 mln PLN), skorygowanego o sprzedaż lokali (zmiana należności, 6,1 mln PLN), amortyzację (4,1 mln PLN), rozliczenie mieszkań udostępnionych kupującym (8,1 mln PLN) oraz zniwelowane przez poniesione koszty związane z budową nowych lokali (zmiana zapasów, -14,3 mln PLN).
- Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 48 tys. PLN
- Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w wysokości -11,3 mln PLN, które wynikały przede wszystkim ze spłat kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 48,1 mln PLN oraz płatności z tyt. umów leasingu finansowego wynoszące 2,6 mln PLN, zniwelowanych o nowe zaciągnięcia w wysokości 39,5 mln PLN.

Środki pieniężne Grupy Emitenta na koniec września 2024 roku wyniosły 5,1 mln PLN.

Zestawienie podstawowych wskaźników finansowych (dane jednostkowe Emitenta)

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------|--------|
| Wskaźniki wypłacalności i struktury finansowania | | | |
| DN/KW | b/d | 0,33x | 0,33x |
| DN/SKW | b/d | 0,87x | 0,80x |
| Zobowiązania ogółem/Aktywa | 0,50x | 0,31x | 0,35x |
| EBIT/Odsetki | -3,02x | 1,34x | 0,35x |
| DN/EBIT | b/d | 20,24x | 28,86x |
| Wskaźniki rentowności | | | |
| Rentowność sprzedaży (ROS) | -7,1% | 5,8% | -0,6% |
| Rentowność KW (ROE) | x | 1,7% | -0,2% |
| Rentowność aktywów (ROA) | x | 1,1% | -0,2% |
| Wskaźniki płynności | | | |
| Płynność bieżąca | 6,57x | 1,84x | 1,99x |
| Płynność przyspieszona | 0,01x | 0,04x | 0,05x |
| Płynność gotówkowa | 0,00x | 0,00x | 0,01x |
| Wskaźniki efektywności | | | |
| Wskaźnik rotacji zapasów (w dniach) | x | 1 207 | 704 |
| Wskaźnik rotacji należności | x | 15 | 13 |
| Wskaźnik rotacji zobowiązań | x | 72 | 35 |
| Cykl konwersji gotówki | x | 1 150 | 681 |

Źródło: Obliczenia na podstawie Raport Roczny Emitenta za 2023 r. SKW – skorygowane kapitały własne (pomniejszone o wartości niematerialne i prawne)

Podstawowe wskaźniki finansowe na 30.09.2024 (dane skonsolidowane):

| | 30.09.2024 |
|-----------------------------------|------------|
| DN/SKW* | 1,00x |
| Zobowiązania ogółem/Aktywa* | 0,67x |
| Wskaźniki rentowności | |
| Rentowność sprzedaży (ROS)* LTM** | 16,7% |
| Rentowność aktywów (ROA)* LTM** | 9,6% |
| Wskaźniki płynności | |
| Płynność bieżąca | 2,44x |
| Płynność gotówkowa | 0,07x |

Źródło: Obliczenia na podstawie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za 30.09.2024 r.

*Kapitały Własne i Aktywa zostały skorygowane o wartości niematerialne i prawne (zmniejszenie). Analogicznie zysk netto na potrzeby wyliczenia wskaźników rentowności (zysk netto do przychodów (ROS) oraz zysk netto do skorygowanych aktywów (ROA)) został skorygowany o amortyzację wartości firmy. **LTM – zysk netto obliczony za ostatnie 12 miesięcy zakończonych dniem bilansowym, tj. za okres od 30.09.2023 do 30.09.2024

5.19 Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

5.20 Informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

5.21 Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

6.1 Sprawozdanie finansowe Emitenta za 2023 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta

Sprawozdanie finansowe Emitenta za 2023 r. okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. wraz z opinią biegłego rewidenta zostało przekazane do publicznej wiadomości i dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

- a) Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2023, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz zbadanego przez biegłego rewidenta
<https://adatex.pl/wp-content/uploads/2024/06/Sprawozdanie-finansowe-Adatex-S.A.-2023.pdf>

- b) sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Emitenta, o którym mowa powyżej, sporządzonego przez biegłego rewidenta
<https://adatex.pl/wp-content/uploads/2024/11/160355-sprawozdanie-z-badania-adatex-sig.pdf>

7. ZAŁĄCZNIKI

7.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 10

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 03.12.2024 godz. 08:25:38

Numer KRS: 0000451245

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

| | | | | |
|---|-----------------|---|----------------------|------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym | 14.02.2013 | | | |
| Ostatni wpis | Numer wpisu | 62 | Data dokonania wpisu | 07.11.2024 |
| | Sygnatura akt | KA.VIII NS-REJ.KRS/34379/24/478 | | |
| | Oznaczenie sądu | SĄD REJONOWY KATOWICE - WSCHÓD W KATOWICACH, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO | | |

Dział 1

| Rubryka 1 - Dane podmiotu | |
|---|-----------------------------------|
| 1.Oznaczenie formy prawnej | SPÓŁKA AKCYJNA |
| 2.Numer REGON/NIP | REGON: 021441191, NIP: 6922492411 |
| 3.Firma, pod którą spółka działa | ADATEX SPÓŁKA AKCYJNA |
| 4.Dane o wcześniejszej rejestracji | ----- |
| 5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej? | NIE |
| 6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego? | NIE |

| Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu | |
|---------------------------------------|---|
| 1.Siedziba | kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat DĄBROWA GÓRNICZA, gmina DĄBROWA GÓRNICZA, miejsc. DĄBROWA GÓRNICZA |
| 2.Adres | ul. GRANICZNA, nr 34B, lok. U24, miejsc. DĄBROWA GÓRNICZA, kod 41-300, poczta DĄBROWA GÓRNICZA, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej | BIURO@ADATEX.PL |
| 4.Adres strony internetowej | WWW.ADATEXSA.PL |

| Rubryka 3 - Oddziały | |
|----------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 4 - Informacje o statucie | | |
|---|---|---|
| 1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu | 1 | 07.02.2013 R., ASESOR NOTARIALNY ANGELIKA SOŁTYS, ZASTĘPCA NOTARIUSZA ROBERTA BRONSZTEJNA Z KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY IWONY ŁACNEJ, ROBERTA |

| | |
|----|--|
| | BRONSZTEJNA I BARTOSZA MASTERNAKA SPÓŁKI CYWILNEJ WE WROCŁAWIU RYNEK NUMER 7, REPERTORIUM A 2610/2013 |
| 2 | 19.02.2013 R., NOTARIUSZ BARTOSZ MASTERNAK Z KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY IWONY ŁACNEJ, ROBERTA BRONSZTEJNA I BARTOSZA MASTERNAKA SPÓŁKI CYWILNEJ WE WROCŁAWIU, RYNEK 7, REPERTORIUM A NUMER 3373/2013, ZMIANA §6 UST.1 I 2 STATUTU. 18.04.2013 R., NOTARIUSZ IWONA ŁACNA Z KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY IWONY ŁACNEJ, ROBERTA BRONSZTEJNA I BARTOSZA MASTERNAKA SPÓŁKI CYWILNEJ WE WROCŁAWIU, RYNEK 7, ZMIANA §6 UST.1 STATUTU. |
| 3 | 27.03.2015 R., NOTARIUSZ KAROLINA WARCZAK-MAŃDZIAK Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY GWIAŹDZISTEJ NR 64 LOK.28/1, REPERTORIUM A NR 6141/2015 - ZMIENIONO STATUT W TEN SPOSÓB, ŻE PO §8 DODAJE SIĘ §8A, ZMIANA §5 |
| 4 | 18.08.2015 R., NOTARIUSZ KAROLINA WARCZAK-MAŃDZIAK Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY GWIAŹDZISTEJ NR 64 LOK.28/1, REPERTORIUM A NR 9989/2015 - SKREŚLONO W CAŁOŚCI §8A, ZMIENIONO BRZMIENIE §6 UST.1 |
| 5 | 23.06.2016R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. GWIAŹDZISTA 64 LOK. 28/1, REPERTORIUM A NR 5249/2016, W STATUCIE SPÓŁKI PO § 8 DODANO § 8A. |
| 6 | 09.11.2017 R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY GWIAŹDZISTEJ NR 64 LOK.28/1, REPERTORIUM A NR 11945/2017 - ZMIENIONO §5 UST.1 I §22 STATUTU SPÓŁKI |
| 7 | 26.06.2018R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP.A NR 8703/2018, ZMIANA: § 2 STATUTU SPÓŁKI |
| 8 | 28.06.2019 R., REP. A NR 3823/2019, NOTARIUSZ ELŻBIETA KULA, KANCELARIA NOTARIALNA W JAŚLE, ZMIANA: PAR. 1, PAR. 2, PAR. 5 UST. 1, PAR. 11 UST. 2, PAR. 13, PAR. 17 UST. 7 PKT 8, PAR. 22; DODANE: W PAR. 12 UST. 3, W PAR. 24 DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ OZNACZYĆ UST. 1 I DODAC W NIM UST. 2 |
| 9 | AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.06.2019R., REP. A NR 3823/2019 KANCELARIA NOTARIALNA, NOTARIUSZ MGR ELŻBIETA KULA, 38-200 JAŚŁO, UL. 3-GO MAJA 21/1 -ZMIANIE ULEGA PARAGRAF 6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI -DO STATUTU SPÓŁKI PO PARAGRAFIE 6 DODAJE SIĘ PARAGRAF 6A |
| 10 | 08.01.2020R., REPERTORIUM A NR 84/2020, NOTARIUSZ PIOTR KAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA ADRIAN PODSIADŁO, PIOTR KAŃSKI SPÓŁKA CYWILNA W DĄBROWIE GÓRNICZEJ ZMIENIONO: § 6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI |
| 11 | AKT NOTARIALNY Z DNIA 14.10.2020R. REP. A NR 11572/2020 KANCELARIA NOTARIALNA ADRIAN PODSIADŁO, PIOTR KAŃSKI SPÓŁKA CYWILNA, 41-300 DĄBROWA GÓRNICZA, U.GRANICZNA 12/111, NOTARIUSZ PIOTR KAŃSKI ZMIENIONO §6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI |
| 12 | AKT NOTARIALNY Z DNIA 03.11.2022 R. REP. A. 7730/2022 NOTARIUSZ MARTA CHOLEWA, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH UL. KS. PIOTRA ŚCIEGIENNEGO NR 2/2 ZMIANA STATUTU POPRZEZ UCHYLENIE CAŁEJ DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI STATUTU I PRZYJĘCIE NOWEJ TREŚCI |

| Rubryka 5 | |
|---|--------------|
| 1.Czas, na jaki została utworzona spółka | NIEOZNACZONY |
| 2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki | ----- |
| 4.Czy statut przyznaje uprawnienia | NIE |

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

| Rubryka 6 - Sposób powstania spółki | |
|--|---|
| 1. Określenie okoliczności powstania | PRZEKSZTAŁCENIE |
| 2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale | PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ UCHWAŁĄ ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNIA 05.02.2013 R. |
| 3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji | ----- |
| Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka | |
| 1 | 1. Nazwa lub firma |
| | 2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany |
| | 3. Numer w rejestrze albo ewidencji |
| | 4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję |
| | 5. Numer REGON |
| | 6. Numer NIP |

| Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza | |
|---------------------------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 8 - Kapitał spółki | |
|---|------------------|
| 1. Wysokość kapitału zakładowego | 32 061 135,00 Zł |
| 2. Wysokość kapitału docelowego | 0,00 Zł |
| 3. Liczba akcji wszystkich emisji | 320611350 |
| 4. Wartość nominalna akcji | 0,10 Zł |
| 5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego | 32 061 135,00 Zł |
| 6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego | ----- |
| 7. Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje | ----- |
| Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu | |
| Brak wpisów | |

| Rubryka 9 - Emisja akcji | |
|--------------------------|--|
| | |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| 1 | 1.Nazwa serii akcji | A |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 5200000 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 2 | 1.Nazwa serii akcji | B |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 301800 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 3 | 1.Nazwa serii akcji | SERIA C |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 4000000 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 4 | 1.Nazwa serii akcji | AKCJE ZWYKŁE NA OKAZIČIĘLA SERII D |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 7100000 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 5 | 1.Nazwa serii akcji | SERIA E |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 32500000 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 6 | 1.Nazwa serii akcji | SERIA F |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 4898200 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 7 | 1.Nazwa serii akcji | SERIA G |
| | 2.Liczba akcji w danej serii | 266611350 |
| | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

| | |
|--|-----|
| 1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych? | NIE |
|--|-----|

| |
|--|
| Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek |
| Brak wpisów |

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

Dział 2

| | | |
|---|--|--------------------|
| Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu | | |
| 1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu | ZARZĄD | |
| 2.Sposób reprezentacji podmiotu | W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI ORAZ DO JEJ REPREZENTOWANIA UPOWAŻNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, A W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE LUB DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, ALBO CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM. | |
| Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu | | |
| 1 | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma | KIJAK |
| | 2.Imiona | ROBERT PAWEŁ |
| | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia | 77050519837, ----- |
| | 4.Numer KRS | **** |
| | 5.Funkcja w organie reprezentującym | PREZES ZARZĄDU |
| | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE |
| | 7.Data do jakiej została zawieszona | ----- |

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|--------------------|
| Rubryka 2 - Organ nadzoru | | | |
| 1 | 1.Nazwa organu | RADA NADZORCZA | |
| | Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu | | |
| | 1 | 1.Nazwisko | BIZOŃ |
| | | 2.Imiona | MICHAŁ |
| | | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 80041215410, ----- |
| | 2 | 1.Nazwisko | MITKA |
| | | 2.Imiona | AGNIESZKA |
| | | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 79060118383, ----- |
| | 3 | 1.Nazwisko | KIJAK |
| | | 2.Imiona | MARCIN |

| | | |
|---|----------------------------------|--------------------|
| 4 | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 77010814891, ----- |
| | 1.Nazwisko | KIJAK |
| | 2.Imiona | SYLWIA AGNIESZKA |
| 5 | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 77071607502, ----- |
| | 1.Nazwisko | SIUDUT |
| | 2.Imiona | PAWEŁ ANDRZEJ |
| | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 90062613591, ----- |

| Rubryka 3 - Prokurenci | |
|------------------------|--|
| Brak wpisów | |

Dział 3

| Rubryka 1 - Przedmiot działalności | | |
|---|---|--|
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH |
| | 2 | 43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH |
| | 3 | 43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ |
| | 4 | 43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH |
| | 5 | 43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH |
| | 6 | 43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH |
| | 7 | 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK |
| | 8 | 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI |
| | 9 | 68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE |

| Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach | | | |
|---|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Rodzaj dokumentu | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do |
| 1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego | 1 | 16.07.2015 | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
| | 2 | 03.08.2015 | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
| | 3 | 03.07.2016 | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 4 | 28.06.2017 | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
| | 5 | 03.07.2018 | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 6 | 08.07.2019 | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| | 7 | 24.06.2020 | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
| | 8 | 13.07.2021 | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| | 9 | 08.07.2022 | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
| | 10 | 05.07.2023 | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| | 11 | 08.07.2024 | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / | 1 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |

| | | | |
|--|---|-------|-----------------------------|
| sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego | 2 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
| | 3 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 4 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
| | 5 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 6 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| | 7 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
| | 8 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| | 9 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
| | 10 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| | 11 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
| | 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego | 1 | ***** |
| 2 | | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
| 3 | | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| 4 | | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
| 5 | | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| 6 | | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| 7 | | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
| 8 | | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| 9 | | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
| 10 | | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 11 | | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu | 1 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
| | 2 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
| | 3 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 4 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
| | 5 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 6 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| | 7 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
| | 8 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| | 9 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
| | 10 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| | 11 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |

| Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej | | | |
|---|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Rodzaj dokumentu | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do |
| 1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1 | 03.07.2016 | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 2 | 03.07.2018 | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 3 | 08.07.2019 | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 2 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 3 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |

| | | | |
|--|---|-------|-----------------------------|
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 2 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 3 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej | 1 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 2 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 3 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

| | |
|---|------------|
| 1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe | 31.12.2013 |
|---|------------|

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

| Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu | |
|---|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny | |
|---------------------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu | | |
|---|--|---|
| 1 | 1.Określenie okoliczności | PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI |
| | 2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia | POŁĄCZENIE PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI (PRZEJMOWANEJ - ADATEX SP. Z O.O.) NA INNĄ SPÓŁKĘ (PRZEJMUJĄCĄ - ADATEX DEWELOPER S.A.) ZA AKCJE, KTÓRE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA PRZYJMAJE WSPÓLNIKOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ (ŁĄCZENIE SIĘ PRZEZ PRZEJĘCIE) (W TRYBIE ART. 492 § 1 PKT 1 KSH), NA MOCY UCHWAŁY WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY ADATEX DEWELOPER S.A. Z DNIA 16.08.2022 R. AKT NOTARIALNY REP. A NR 6217/2022 ORAZ Z DNIA 03.11.2022 R. AKT NOTARIALNY REP. A NR 7730/2022 PRZED NOTARIUSZEM MARTĄ CHOLEWĄ KANCELARIA W KATOWICACH ORAZ UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW ADATEX SP. Z O.O. Z DNIA 16.08.2022 R. AKT NOTARIALNY REP A NR 6214/2022 ORAZ Z DNIA 03.11.2022 R. AKT NOTARIALNY REP A NR 7727/2022 PRZED NOTARIUSZEM MARTĄ CHOLEWĄ KANCELARIA W KATOWICACH , 16.08.2022, WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY ADATEX DEWELOPER S.A. UCHWAŁĄ Z DNIA 16.08.2022 R. ORAZ 03.11.2022 R. I ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW ADATEX SP. Z O.O. UCHWAŁĄ Z DNIA 16.08.2022 R. ORAZ 03.11.2022 R. |
| Podrubryka 1 | | |
| Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki | | |
| 1 | 1.Nazwa lub firma | ADATEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ |
| | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany | POLSKA, |
| | 3.Numer w rejestrze | 0000370992 |
| | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr | ----- |
| | 5.Numer REGON | 121404123 |
| Podrubryka 2 | | |
| Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału | | |
| Brak wpisów | | |

| Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym | |
|---|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym | |
|---|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją | |
|---|--|
| | |

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 03.12.2024

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

7.2 Aktualny tekst statutu Emitenta

UJEDOLICONY STATUT SPÓŁKI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Firma Spółki brzmi Adatex Deweloper Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu Adatex Deweloper S.A.
3. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§2

Siedzibą Spółki jest miasto Dąbrowa Górnicza.

§3

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§4

1. Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą.
3. Spółka może być współnikiem lub akcjonariuszem innych spółek, uczestniczyć w organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§5.

1. Przedmiot działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności stanowią:
 - 1) 41.10.Z. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 2) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 4) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 5) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
 - 6) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 7) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 8) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 9) 43.31.Z Tynkowanie,
 - 10) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
 - 11) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian.

- 12) 43.34.Z Malowanie i szklenie
 - 13) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 14) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 15) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 16) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 17) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 18) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 19) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymagać będzie uzyskania koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie taką działalność po uzyskaniu takiej koncesji lub zezwolenia.
 3. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu akcji, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością 2/3 głosów, w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/2 kapitału zakładowego.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§6

1. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.400.000,00 zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzieli się na 54.000.000 (pięćdziesiąt cztery miliony) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:
 - a) 5.200.000 (pięć milionów dwieście tysięcy) akcji serii A,
 - b) 301.800 (trzysta jeden tysięcy osiemset) akcji serii B,
 - c) 4.000.000 (cztery miliony) akcji serii C,
 - d) 7.100.000 (siedem milionów sto tysięcy) akcji serii D.
 - e) 32.500.000 (trzydzieści dwa miliony pięćset tysięcy) akcji serii E
 - f) 4.898.200 (cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście) akcji serii F
2. Kapitał zakładowy w całości został pokryty przed zarejestrowaniem.

§6a

1. W terminie do dnia dwudziestego siódmego czerwca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (27.06.2022 r.) Zarząd upoważniony jest do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 1.245.135 zł (słownie: jeden milion dwieście czterdzieści pięć tysięcy sto trzydzieści pięć złotych) (kapitał docelowy).

2. W granicach kapitału docelowego Zarząd upoważniony jest do dokonania kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego Spółki w drodze kolejnych emisji akcji, dokonywanych w ramach ofert prywatnych lub publicznych.
3. Zarząd może wydać akcje w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.
4. Cena emisyjna akcji w ramach kapitału docelowego będzie ustalana przez Zarząd.
5. Podjęcie przez Zarząd uchwały w sprawie emisji akcji w ramach kapitału docelowego wymaga uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej akceptującej daną emisję oraz zatwierdzającej cenę emisji akcji.
6. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może wyłączyć w całości lub w części prawo poboru dotyczące każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.
7. Akcje emitowane w ramach kapitału docelowego będą miały formę zdematerializowaną i podlegać będą rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, oraz będą podlegały wprowadzeniu do zorganizowanego systemu obrotu, w którym notowane będą pozostałe akcje Spółki.

§7

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji.
2. W przypadku dalszych emisji akcji, akcje te mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela. Każda następna emisja akcji będzie oznaczona kolejnymi literami alfabetu.
3. Akcje nowej emisji mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi.
4. Wyłączona jest możliwość zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne.
5. Na wniosek akcjonariusza Zarząd Spółki dokona zamiany akcji imiennych akcjonariusza na akcje na okaziciela. Koszty takiej zamiany ponosi Spółka. Żądanie zamiany akcji przedstawia się Zarządowi w formie pisemnej.

§8

Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje lub obligacje z prawem pierwszeństwa.

§9

1. Akcje są zbywalne.
2. Akcje Spółki mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

3. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia akcji, a w szczególności wysokość, termin i sposób wypłaty wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi z tytułu umorzenia jego akcji, podstawę prawną umorzenia, a także sposób obniżenia kapitału zakładowego.
5. Zastawnik lub użytkownik akcji nie może wykonywać prawa głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§10.

Organami Spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 11.

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 do 3 członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną pięcioletnią kadencję. Rada Nadzorcza wskazuje spośród członków Zarządu Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu, którzy kończą kadencję mogą być wybierani ponownie.
4. Mandat Członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.
5. Członek Zarządu składa rezygnację Radzie Nadzorczej na piśmie. Rezygnację uważa się za skutecznie dokonaną jeśli została doręczona Spółce i co najmniej jednemu Członkowi Rady Nadzorczej.

§ 12.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezatrzymane przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu.
3. Czynności związane z zaciągnięciem zobowiązania lub rozporządzeniem prawem o wartości przekraczającej 2.000.000zł (słownie: dwa miliony złotych) wymagają uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej Spółki.

§ 13.

W przypadku zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie, a w przypadku Zarządu wieloosobowego Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch Członków Zarządu działających łącznie, albo członek Zarządu łącznie z prokurentem.

§14

1. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, przy czym do ważności podjętej uchwały na posiedzeniu wszyscy Członkowie Zarządu muszą być prawidłowo powiadomieni.
2. Regulamin Zarządu może określić szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Każdy Członek Zarządu może prowadzić bez uprzedniej uchwały sprawy nieprzekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki. Jeżeli jednak przed załatwieniem sprawy, o której mowa w zdaniu poprzednim, choćby jeden z pozostałych Członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu.
4. Zasady i wysokość wynagradzania członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

RADA NADZORCZA

§15.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 6 członków.
2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie na wspólną pięcioletnią kadencję.
3. Mandat Członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.
4. W przypadku śmierci lub rezygnacji Członka Rady Nadzorczej, pozostali Członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze podjęcia jednogłośnej uchwały powołać nowego Członka Rady Nadzorczej, który będzie pełnił swoją funkcję do czasu wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego Członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego.

§ 16.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego bądź inny Członek Rady Nadzorczej pod nieobecność

- Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i przewodniczy na nich.
3. Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.
 4. Do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich Członków Rady Nadzorczej co najmniej na 14 dni przed posiedzeniem.
Z ważnych powodów Przewodniczący Rady może skrócić ten termin do 7 dni.
Zaproszenie przekazuje się w formie pisemnej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym poczty elektronicznej.
 5. W zaproszeniu na posiedzenie Rady Nadzorczej określa się termin posiedzenia, miejsce oraz porządek obrad.
 6. Zmiana porządku obrad może nastąpić, gdy na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie wnosi sprzeciwu co do zaproponowanych zmian.
 7. Przed odbyciem posiedzenia, osoba zwołująca posiedzenie, może z ważnych powodów podjąć decyzję o zmianie porządku obrad, informując o takiej zmianie wszystkich członków Rady Nadzorczej nie później niż na dwa dni przed planowanym posiedzeniem. Informacja taka przekazywana jest w formie pisemnej lub przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
 8. Zarząd lub Członek Rady Nadzorczej mogą zażądać zwołania Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad.
 9. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania żądania zwołania od wnioskodawcy.
 10. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust 9, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.

§ 17.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej Członków, a wszyscy jej Członkowie zostali zaproszeni.
2. Postanowienia ust. 1 nie stoją na przeszkodzie odbyciu posiedzeń Rady Nadzorczej bez formalnego zwołania, o ile na posiedzeniu obecni są wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały bez odbycia posiedzenia w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym za pomocą poczty elektronicznej, z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu spółek handlowych.
4. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwały w trybie określonym w art. 388 § 2 Kodeksu spółek handlowych z zastrzeżeniem § 4 tego artykułu.

5. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady na posiedzeniu Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej.
7. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności następujące sprawy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -
 - 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt 1) i 2),
 - 4) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki,
 - 5) ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu,
 - 6) zawieszanie w czynnościach Członków Zarządu,
 - 7) zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
 - 8) wrażliwość zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkownika wieczystego, jeżeli wartość przekracza 2.000.000zł (słownie: dwa miliony złotych),
 - 9) inne sprawy powierzone do kompetencji Rady Nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza może z ważnych powodów delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych na czas oznaczony.
2. Delegowany członek Rady Nadzorczej obowiązany jest do złożenia Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z dokonywanych czynności.

§ 19.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za wykonywanie swoich obowiązków wynagrodzenie według zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne albo nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Z zastrzeżeniem odmiennych przepisów Kodeksu spółek handlowych. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej, akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym 1/5 kapitału zakładowego Spółki.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących 1/20 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy reprezentujących 1/20 kapitału zakładowego Spółki powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
6. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. -
2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1 / 20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§22.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze warunki kworum.
2. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do głosowania.
3. Głosowanie jest jawne.

4. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych oraz na wniosek któregośkolwiek z akcjonariuszy.

§ 24.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - 2) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 3) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 4) zmiana statutu Spółki,
 - 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
 - 6) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki,
 - 7) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 8) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
 - 9) wyrażenie zgody na zbycie lub "dzierzawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego,
 - 10) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 11) ustalanie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej,
 - 12) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Wyrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁKI

§25.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się w ostatnim dniu roku kalendarzowego, w którym nastąpi wpisanie Spółki Akcyjnej do rejestru przedsiębiorców.

§ 26.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:
 - 1) kapitał zakładowy,
 - 2) kapitał zapasowy,
 - 3) kapitał rezerwowy Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków na początku i w trakcie roku obrotowego.
2. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych określa Walne Zgromadzenie.

§ 27.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§28.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

7.3 Definicje i objaśnienia skrótów

| | |
|---|---|
| „Administrator” | oznacza łącznie Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczenia oraz Administrator Zastawu; |
| „Administrator Hipoteki” | 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 hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji; |
| „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 w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji; |
| „Administrator Zastawu” | 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, będącego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji |
| „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; |
| "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; |
| „Agent Emisji” | oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie; |
| „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); |
| „Akcje” | oznacza zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela (wszelkich serii), o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, wyemitowane przez ADATEX .A., oznaczone kodem ISIN PLPIK0000018, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji są dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku NewConnect |
| „Alternatywny System Obrotu” lub „ASO” | oznacza alternatywny system obrotu , o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.; |
| „Badimex” | oznacza spółkę Badimex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000349979, REGON: 241509145, NIP: 6252412047, o kapitale zakładowym w wysokości 450.000,00 zł (wpłaconym w całości); |
| „Bank Spółdzielczy w Skawinie” | oznacza Bank Spółdzielczy w Skawinie, który udzielił Emitentowi kredytu zabezpieczonego hipoteką umowną łączną na Nieruchomości 2, tj. lokalach szczegółowo opisanych w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji; |
| „Banki Spółdzielcze” | łącznie Banku Spółdzielczy w Tychach, Bank Spółdzielczy w Andrychowie, Bank Spółdzielczy w Skoczowie, które to łącznie udzieliły Emitentowi kredytu, zabezpieczonego hipoteką umowną łączną na Nieruchomości 2, lokalach szczegółowo opisanych w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji; |
| „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; |
| „Cena Emisyjna” | oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji; |
| „Depozyt” | oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje; |
| „Dzień Badania” | oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu; |
| „Dzień Emisji” | oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji; |
| „Dzień Płatności” | oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu; |

| | |
|--|--|
| „Dzień Płatności Odsetek” | oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4.1 Warunków Emisji; |
| „Dzień Roboczy” | oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji; |
| „Dzień Ustalenia Praw” | oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 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; |
| „Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania” | oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa; |
| „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; |
| „Dzień Wcześniejszego Wykupu” | oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza; |
| „Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta” | oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji; |
| „Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” | oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji; |
| „Dzień Weryfikacji” | oznacza dzień wskazany w pkt 15.7.4 lit. b) Warunków Emisji; |

| | |
|--|--|
| „Dzień Wykupu” | oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji; |
| „Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań” | ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6. lit. d) Warunków Emisji; |
| „Emitent” lub „Spółka” | oznacza spółkę ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym (właconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 32 061 135zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.adatax.pl , będącą emitentem Obligacji; |
| „EUR” lub „euro” | oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską; |
| „Ewidencja” | oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji; |
| „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; |
| „GPW” | oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.; |
| „Grupa Emitenta” lub „Grupa” | oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o rachunkowości; |
| „Hipoteka” | oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane jako hipoteka umowna łączna, ustanowiona na Nieruchomościach, zgodnie z pkt 15.7 Warunków Emisji; |
| „Hipoteka Uzupełniająca” | oznacza dodatkowe zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia, szczegółowo opisane w pkt 15.7.4 Warunków Emisji; |
| „Inwestor” | oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum; |
| „Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2” | oznacza obciążenie hipoteczne szczegółowo opisane w pkt 15.7.2 lit. e) Warunków Emisji; |

| | |
|---|---|
| „KDPW” | oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę; |
| „KNF” lub „Komisja” | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego |
| „Kodeks Cywilny” | oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny; |
| „Kodeks Karny” | oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny |
| „Kodeks Postępowania Cywilnego” | oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego; |
| „Kodeks Spółek Handlowych” | oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych; |
| „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; |
| „Kwota Odsetek” | oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji; |
| „Kwota Wykupu” | oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności; |
| „Marża” | oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji; |
| „Memorandum”, „Memorandum Informacyjne” | oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, sporządzone w związku z Ofertą; |
| „MSSF” | oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej; |
| „Nieruchomość 1” | oznacza nieruchomość szczegółowo określoną w pkt 15.7.1 lit. b) Warunków Emisji; |
| „Nieruchomość 2” | oznaczają łącznie nieruchomości szczegółowo określone w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji; |
| „Nieruchomości” | oznaczają łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2; |
| „Obligacje” lub „Obligacje serii A” | 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; |

| | |
|--|--|
| „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; |
| „Odsetki” | oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji; |
| „Oferta” | oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzaną w oparciu o Memorandum; |
| „Ogłoszenie Końca Publikacji” | oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR; |
| „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); |
| „Oprocentowanie” | oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek; |
| „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 15.12 lit. e) Warunków Emisji; |
| „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2” | oznacza oświadczenia złożone przez każdego z Właściciela Nieruchomości 2 na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. d) Warunków Emisji; |
| „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Zastawcę” | oznacza oświadczenie złożone przez każdego z Zastawców na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.10 lit. f) Warunków Emisji; |
| „Oświadczenie Zgodności” | ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji; |

| „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; | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|------------|------------------------|------------|-------------|---|-----------|------------|------------|
| „Podmiot Prowadzący Rachunek” | oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje; | | | | | | | | |
| „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; | | | | | | | | |
| „Podmiot Zależny” | oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych; | | | | | | | | |
| „Podstawowa Działalność Gospodarcza” | oznacza realizacja projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe; | | | | | | | | |
| „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) w ramach Programu, z których wierzytelności zostaną zabezpieczone Zastawem, a także będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tych samych nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki 1 oraz Hipoteki 2 mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jak również będą mogły być w stosunku do nich zawarte umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej i Pożyczki Badimex z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia jak Obligacji; | | | | | | | | |
| „Pożyczki Badimex” | oznacza pożyczki istniejące udzielone Emitentowi przez Badimex (zgodnie z definicją wskazaną w pkt 15.11 Warunków Emisji), zgodnie z poniższym zestawieniem: | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nazwa</th> <th>Kwota pożyczki (w PLN)</th> <th>Data umowy</th> <th>Data spłaty</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7.200.000</td> <td>02.02.2024</td> <td>31.12.2027</td> </tr> </tbody> </table> | Nazwa | Kwota pożyczki (w PLN) | Data umowy | Data spłaty | 1 | 7.200.000 | 02.02.2024 | 31.12.2027 |
| Nazwa | Kwota pożyczki (w PLN) | Data umowy | Data spłaty | | | | | | |
| 1 | 7.200.000 | 02.02.2024 | 31.12.2027 | | | | | | |
| „Pożyczki Dozwolone” | oznacza przyszłe pożyczki udzielone Emitentowi od Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, które mogą zostać udzielone Emitentowi do kwoty 20 mln PLN na podstawie zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 7 listopada 2024 roku | | | | | | | | |
| „Prawo Dewizowe” | oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 309); | | | | | | | | |

| | |
|-----------------------------------|---|
| „Prawo Restrukturyzacyjne” | oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; |
| „Prawo Upadłościowe” | oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; |
| „Program” | oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt 4.2 lit. e) niniejszego Memorandum; |
| „Przedmiot Hipoteki” | oznacza prawo własności Nieruchomościach; |
| „Przedmiot Hipoteki 1” | oznacza prawo własności Nieruchomości 1; |
| „Przedmiot Hipoteki 2” | oznacza prawo własności Nieruchomości 2; |
| „Przedmiot Zastawu Rejestrowego” | oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z pkt 15.10 lit. a) Warunków Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy RK oraz Zastawcy SK do ustanowienia których zobowiązał się Emitent w Warunkach Emisji. Oznacza łącznie każdy z następujących przedmiotów Przedmiot Zastawu RK oraz Przedmiot Zastawu SK; |
| „Przedmiot Zastawu RK” | oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy RK; |
| „Przedmiot Zastawu SK” | oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy SK; |
| „Przydział Obligacji” | 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; |
| "Przypadek Naruszenia" | ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji; |
| „Rachunek Obligacji” | oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy; |
| „Rachunek Papierów Wartościowych” | oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie; |
| „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 Zabezpieczenia nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania |

| | |
|---|--|
| | środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji; |
| „Rachunek Zbiorczy” | oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie; |
| „Regulacje Catalystr” | oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalystr, w szczególności Regulamin ASO; |
| „Regulacje KDPW” | oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW; |
| „Regulamin ASO” | oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 1 czerwca 2024 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami; |
| „Regulamin KDPW” | oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 28 października 2024 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami; |
| „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; |
| „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; |
| „Rozporządzenie ws. Memorandum” | oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053) |
| „Skonsolidowane Kapitały Własne” | oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem; |
| „Skorygowane Kapitały Własne” | oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty oraz pomniejszoną o wartości niematerialne i prawne wykazane z bilansie; |
| „Sprawozdania Finansowe” | oznacza niezbadane śródroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz zbadane roczne |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej; |
| „Statut” | oznacza statut Spółki; |
| „Stopa Bazowa” | oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji; |
| „Strona Internetowa Emitenta” | oznacza stronę internetową pod adresem „www.adatex.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi; |
| „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami; |
| „Świadectwo Depozytowe” | oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o obrocie; |
| „Uchwała Emisyjna” | oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A; |
| „Uchwała Programowa” | oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji; |
| „Uchwała emisyjna Rady Nadzorczej” | oznacza Uchwałę Nadzorczej Emitenta nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii A oraz ustanowienia Hipoteki 1; |
| „Uchwała Rady Nadzorczej” | oznacza Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji; |
| „Umowa Zastawu” | oznacza z osobna każdą z następujących umów Umowa Zastawu RK oraz Umowa Zastawu SK; |
| „Umowa Zastawu RK” | oznacza umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK; |
| „Umowa Zastawu SK” | oznacza umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK; |
| „Ustawa AML” | oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu; |
| „Ustawa o CIT” | oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.) |
| „Ustawa o obligacjach” | oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach; |

| | |
|---|---|
| „Ustawa o obrocie” | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi; |
| „Ustawa o 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; |
| „Ustawa o PIT” | oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.); |
| „Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych” | oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 170 ze zm.); |
| „Ustawa o Podatku od Spadku i Darowizn” | oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku od podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. z 2-23 poz. 1843); |
| „Ustawa o rachunkowości” | oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości; |
| „Ustawa o rozwoju rynku finansowego” | oznacza ustawę z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1723 ze zm.); |
| „Ustawa o Zastawie” | oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów; |
| „Wartość Nominalna” | oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji; |
| „Warunki Emisji” | oznacza część Memorandum zamieszczoną w pkt 7.4 niniejszego dokumentu; |
| „Wcześniejszy Wykup” | oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji; |
| „Weksel Własny” | oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczenia, opisany w pkt 15.13 Warunków Emisji, który Administrator Zabezpieczenia może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej; |
| „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; |

| | |
|------------------------------|---|
| „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; |
| „Właściciel Nieruchomości 1” | oznacza Emitenta; |
| „Właściciel Nieruchomości 2” | oznacza Badimex; |
| „Wskaźnik Alternatywny” | oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji; |
| „Wskaźnik Zadłużenia Netto” | oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych; |
| „Zabezpieczenie” | oznacza zabezpieczenia ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji; |
| „Zadłużenie Finansowe” | <p>oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kredytów i pożyczek; b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych; c) innych zobowiązań finansowych; <p>powiększone o wartość udzielonych przez Emitenta 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 Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty,</p> <p>a począwszy od roku obrotowego 2024 r. skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | <p>d) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,</p> <p>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 Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;</p> |
| „Zadłużenie Finansowe Netto” | <p>oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o:</p> <p>a) wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;</p> <p>b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę;</p> |
| „Zapis” | oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji; |
| „Zarząd” | oznacza zarząd Emitenta; |
| „Zastaw Rejestrowy” | oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w Ustawie z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, zaś jeśli w niniejszych Warunkach Emisji jest mowa o Zastawie Rejestrowym (oba z wielkiej litery) rozumie się łącznie lub każdy z osobna, w zależności od kontekstu: Zastaw Rejestrowy RK lub Zastaw Rejestrowy SK w rozumieniu 15.10 Warunków Emisji; |
| „Zastaw Rejestrowy RK” | oznacza zastaw rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK; |
| „Zastaw Rejestrowy SK” | oznacza zastaw rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK na podstawie Umowy Zastawu SK; |
| „Zastawca” | oznacza łącznie Zastawcę RK oraz Zastawcę SK; |
| „Zastawca RK” | oznacza Pana Roberta Kijaka, będącego posiadaczem Akcji, które to instrumenty finansowe będą Przedmiotem Zastawu RK na zasadach wskazanych w pkt 15.10 lit.a) ppkt (i) Warunków Emisji; |
| „Zastawca SK” | oznacza Panią Sylwię Kijak, będącą posiadaczką Akcji, , które to instrumenty finansowe będą Przedmiotem Zastawu SK na zasadach wskazanych w pkt 15.10 lit. a) ppkt (ii) Warunków Emisji ; |
| „Zgromadzenie Obligatariuszy” | oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach. |

7.4 Warunki Emisji Obligacji

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**ADATEX S.A.
Z SIEDZIBĄ DĄBROWIE GÓRNICZEJ
(„WARUNKI EMISJI”)**

**DĄBROWA GÓRNICZA, 25 listopada 2024 r.
ZMIENIONE ANEKSEM NR 1 Z DNIA 3 GRUDNIA 2024 R.**

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

1. DEFINICJE

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. „**Administrator**” oznacza łącznie Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczenia oraz Administrator Zastawu;
 - 1.1.2. „**Administrator Hipoteki**” 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 hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
 - 1.1.3. „**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;
 - 1.1.4. „**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 w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
 - 1.1.5. „**Administrator Zastawu**” 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, będącego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji.
 - 1.1.6. „**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;
 - 1.1.7. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
 - 1.1.8. „**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);
 - 1.1.9. „**Akcje**” oznacza zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela (wszelkich serii), o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, wyemitowane przez ADATEX S.A., oznaczone kodem ISIN PLPIK0000018, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji są dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku NewConnect;
 - 1.1.10. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 1.1.11. „Badimex” oznacza spółkę Badimex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000349979, REGON: 241509145, NIP: 6252412047, o kapitale zakładowym w wysokości 450.000,00 zł (właconym w całości);
- 1.1.12. „Bank Spółdzielczy w Skawinie” oznacza Bank Spółdzielczy w Skawinie, który udzielił Emitentowi kredytu zabezpieczonego hipoteką umowną łączną na Nieruchomości 2, tj. lokalach szczegółowo opisanych w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.13. „Banki Spółdzielcze” – oznacza łącznie Bank Spółdzielczy w Tychach, Bank Spółdzielczy w Andrychowie, Bank Spółdzielczy w Skoczowie, które to łącznie udzieliły Emitentowi kredytu, zabezpieczonego hipoteką umowną łączną na Nieruchomości 2, lokalach szczegółowo opisanych w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.14. „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;
- 1.1.15. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „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;
- 1.1.17. „Dzień Badania” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.1.18. „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.19. „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.20. „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;
- 1.1.21. „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;
- 1.1.22. „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

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

- 1.1.23. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.24. „**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;
- 1.1.25. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.26. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.27. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.28. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza dzień wskazany w pkt 15.7.4 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.29. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.30. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.31. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza spółkę ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym (właconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 32.061.135,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.adatax.pl, będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.32. „**EUR**” lub „**euro**” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.33. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.34. „**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;
- 1.1.35. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.36. „**Grupa Emitenta**” lub „**Grupa**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.37. „**Hipoteka**” oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane łącznie jako hipoteka umowna oraz hipoteka umowną łączną, ustanowiona na Nieruchomościach, zgodnie z pkt 15.7 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „**Hipoteka Uzupełniająca**” oznacza dodatkowe zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) ustanowione w celu zabezpieczenia wiarygodności z tytułu Obligacji, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia, szczegółowo opisane w pkt 15.7.4 Warunków Emisji;

- 1.1.39. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.40. „Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2” oznacza obciążenie hipoteczne szczegółowo opisane w pkt 15.7.2 lit. e);
- 1.1.41. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.42. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.43. „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.44. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.45. „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;
- 1.1.46. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.47. „Kwota Wykupu” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.48. „Marża” oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.49. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;
- 1.1.50. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.51. „Nieruchomość 1” oznacza nieruchomość szczegółowo określoną w pkt 15.7.1 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.52. „Nieruchomość 2” oznaczają łącznie nieruchomości szczegółowo określone w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.53. „Nieruchomości” oznaczają łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2;
- 1.1.54. „Obligacje” lub „Obligacje serii A” 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;
- 1.1.55. „Obligatariusz” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacz 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;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 1.1.56. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.57. „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.58. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.59. „**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));
- 1.1.60. „**Oprocentowanie**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.61. „**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 15.12 lit. e) Warunków Emisji;
- 1.1.62. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**” oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.63. „**Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Zastawcę**” oznacza oświadczenia złożone przez każdego z Zastawców na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.10 lit. f) Warunków Emisji;
- 1.1.64. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.65. „**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 złotej;
- 1.1.66. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.67. „**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;
- 1.1.68. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.69. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza realizację projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe;
- 1.1.70. „**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) w ramach Programu, z których wierzytelności zostaną zabezpieczone Zastawem, a także będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tych samych nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki 1

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

oraz Hipoteki 2 mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jak również będą mogły być w stosunku do nich zawarte umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej i Pożyczki Badimex z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia jak Obligacji;

- 1.1.71. „Pożyczki Badimex” oznacza pożyczki istniejące udzielone Emitentowi przez Badimex (zgodnie z definicją wskazaną w pkt 15.11 Warunków Emisji), zgodnie z poniższym zestawieniem:

| Nazwa | Kwota pożyczki (w PLN) | Data umowy | Data spłaty |
|-------|------------------------|------------|-------------|
| 1 | 7.200.000 | 02.02.2024 | 31.12.2027 |

- 1.1.72. „Pożyczki Dozwolone” oznacza przyszłe pożyczki udzielone Emitentowi od Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, które mogą zostać udzielone Emitentowi do kwoty 20 mln PLN na podstawie zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 7 listopada 2024 roku;
- 1.1.73. „Prawo Restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.74. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.75. „Program” oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt 3.1.d) Warunków Emisji;
- 1.1.76. „Przedmiot Hipoteki” oznacza prawo własności Nieruchomości;
- 1.1.77. „Przedmiot Hipoteki 1” oznacza prawo własności Nieruchomości 1;
- 1.1.78. „Przedmiot Hipoteki 2” oznacza prawo własności Nieruchomości 2;
- 1.1.79. „Przedmiot Zastawu Rejestrowego” oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z pkt 15.10 lit. a) Warunków Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy RK oraz Zastawcy SK do ustanowienia których zobowiązał się Emitent w Warunkach Emisji. Oznacza łącznie każdy z następujących przedmiotów Przedmiot Zastawu RK oraz Przedmiot Zastawu SK;
- 1.1.80. „Przedmiot Zastawu RK” oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy RK;
- 1.1.81. „Przedmiot Zastawu SK” – oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy SK;
- 1.1.82. „Przypadek Naruszenia” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji;
- 1.1.83. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.84. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;
- 1.1.85. „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 Zabezpieczenia nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 1.1.86. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.87. „**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;
- 1.1.88. „**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;
- 1.1.89. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 1 czerwca 2024 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.90. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 28 października 2024 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.91. „**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;
- 1.1.92. „**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;
- 1.1.93. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.1.94. „**Skorygowane Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty oraz pomniejszoną o wartości niematerialne i prawne wykazane z bilansie;
- 1.1.95. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza niezbadane śródroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.1.96. „**Statut**” oznacza statut Spółki;
- 1.1.97. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.98. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem „www.adatex.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.99. „**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;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 1.1.100. „Świadectwo Depozytowe” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.101. „Uchwała Emisyjna” oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
- 1.1.102. „Uchwała Programowa” oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
- 1.1.103. „Uchwała Rady Nadzorczej” oznacza Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji;
- 1.1.104. „Uchwała emisyjna Rady Nadzorczej” – oznacza Uchwałę Nadzorczej Emitenta nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii A oraz ustanowienia Hipoteki 1;
- 1.1.105. „Umowa Zastawu” - oznacza z osobna każdą z następujących umów Umowa Zastawu RK oraz Umowa Zastawu SK;
- 1.1.106. „Umowa Zastawu RK” – oznacza umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK;
- 1.1.107. „Umowa Zastawu SK” – oznacza umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK;
- 1.1.108. „Ustawa AML” oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.109. „Ustawa o obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.110. „Ustawa o obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.111. „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;
- 1.1.112. „Ustawa o rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.113. „Ustawa o zastawie” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.;
- 1.1.114. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji;
- 1.1.115. „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;
- 1.1.116. „Wcześniejszy Wykup” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.1.117. „Weksel Własny” oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczenia, opisany w pkt 15.13 Warunków Emisji, który Administrator Zabezpieczenia może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
- 1.1.118. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.119. „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;

1.1.120. „Właściciel Nieruchomości 1” oznacza Emitenta;

1.1.121. „Właściciel Nieruchomości 2” oznacza Badimex;

1.1.122. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.123. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;

1.1.124. „Zabezpieczenie” oznacza zabezpieczenia ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.

1.1.125. „Zadłużenie Finansowe” oznacza jednostkowe zadłużenie Emitenta wobec jednostek niepowiązanych z tytułu:

- a) kredytów i pożyczek;
- b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych;
- c) innych zobowiązań finansowych;

powiększone o wartość udzielonych przez Emitenta 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 Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty,

a począwszy od roku obrotowego 2024 r. skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (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

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

gwarancji, pomniejszone o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;

1.1.126. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o:

- a) wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę;

1.1.127. „Zapis” oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;

1.1.128. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;

1.1.129. „Zastaw rejestrowy” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w Ustawie z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, zaś jeśli w niniejszych Warunkach Emisji jest mowa o Zastawie Rejestrowym (oba z wielkiej litery) rozumie się łącznie lub każdy z osobna, w zależności od kontekstu: Zastaw Rejestrowy RK lub Zastaw Rejestrowy SK w rozumieniu 15.10 Warunków Emisji;

1.1.130. „Zastaw Rejestrowy RK” oznacza zastaw rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK;

1.1.131. „Zastaw Rejestrowy SK” oznacza zastaw rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK;

1.1.132. „Zastawca” oznacza łącznie Zastawcę RK oraz Zastawcę SK;

1.1.133. „Zastawca RK” oznacza Pana Roberta Kijaka, będącego posiadaczem Akcji, które to instrumenty finansowe będą Przedmiotem Zastawu RK na zasadach wskazanych w pkt 15.10 lit. a) ppkt (i) Warunków Emisji;

1.1.134. „Zastawca SK” oznacza Panią Sylwię Kijak, będącą posiadaczką Akcji, które to instrumenty finansowe będą Przedmiotem Zastawu SK na zasadach wskazanych w pkt 15.10 lit. a) ppkt (ii) Warunków Emisji ;

1.1.135. „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.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1.** Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii A, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i 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. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.4.** Z zastrzeżeniem zdania kolejnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następcą prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z Przedmiotu Zastawu ponosi Zastawca oraz Właściciel Nieruchomości 2.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z:
- a) Ustawą o obligacjach;
 - b) Uchwałą Rady Nadzorczej;
 - c) Uchwałą emisyjną Rady Nadzorczej
 - d) Uchwałą Programową;
 - e) Uchwałą Emisyjną.
- 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 Prospektowego, 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 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.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

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 do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – 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, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

5.1.1. spłatę zadłużenia w kwocie do 10 mln PLN na rzecz Banków Spółdzielczych oraz Banku Spółdzielczego w Skawinie zabezpieczonych hipoteką umową łączną ustanowioną jest na Nieruchomości 2;

5.1.2. pokrycie kosztów emisji Obligacji w kwocie do 980 tys. PLN;

5.1.3. pozostałe środki (w kwocie ok. 9 mln PLN) zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności nabycie gruntu pod inwestycje mieszkaniowe.

Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji Obligacji.

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 200 000 (słownie: dwieście tysięcy) Obligacji.

8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:

Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (słownie: dwadzieścia 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 11 grudnia 2024 r.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 9.1.2.** Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 13 grudnia 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 Zabezpieczenia oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:
- a) wniosku Właściciela Nieruchomości 1 o ustanowieniu hipoteki umownej na Nieruchomości 1 na pierwszym miejscu hipotecznym i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
 - b) wniosku Właściciela Nieruchomości 2 o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 2 na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
 - c) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Właściciela Nieruchomości 2;
 - d) Promesę konsorcjum Banków Spółdzielczy dotyczącą wyrażenia zgody na wykreślenie zabezpieczenia hipotecznego ustanowionego na Nieruchomości 2 na rzecz tychże podmiotów po uprzedniej spłacie wierzytelności, którą wskazana hipoteka zabezpiecza;
 - e) Promesę Banku Spółdzielczego w Skawinie dotyczącą wyrażenia zgody na wykreślenie zabezpieczenia hipotecznego, ustanowionego na Nieruchomości 2 na rzecz tego podmiotu po uprzedniej spłacie wierzytelności, którą wskazana hipoteka zabezpiecza;
 - f) Umowy Rachunku Zastrzeżonego;
 - g) Umów Zastawu Rejestrowego;
 - h) Dyspozycję blokady oraz potwierdzenie firmy inwestycyjnej prowadzącej dla Akcji Emitenta rachunek maklerski ustanowienia blokady na tych instrumentach finansowych stanowiących Przedmiot Zastawu Rejestrowego;
 - i) aktów notarialnych zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez każdego z Zastawców;
 - j) wystawionego przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia;
 - k) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji;
 - l) umowy podporządkowania Pożyczek Badimex;
 - m) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta.

10. PRÓG EMISJI

- 10.1.** Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 100 000 (słownie: sto tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 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 jakkolwiek 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 11 grudnia 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 któregośkolwiek 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.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 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**
- Wcześniejszy wykup obligacji może mieć miejsce w następujących sytuacjach:
- 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 któregośkolwiek 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”):

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

a) **Zmiana prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej**

- i. Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- ii. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta począwszy od sprawozdania za rok 2024r.

b) **Zaprzestanie działalności**

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia Uchwały Zarządu.

c) **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: Pan Robert Kijak wraz Sylwia Kijak („Zastawca”) nie będą posiadali łącznie pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 60% (sześćdziesiąt procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz do najmniej 60% (sześćdziesiąt procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

d) **Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta**

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 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.

e) **Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta**

Wskaźnik Zadłużenia w Dniu Weryfikacji będzie wyższy niż 1,4.

f) **Rozporządzenie majątkiem**

Jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, 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 lub transakcji podlegających ustanowieniu

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

g) Dywidenda i transfer gotówki

Jeżeli przez dzień spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji, 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 określonych w Warunkach Emisji oraz odsetek, które są należne z tytułu Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex do łącznej kwoty 1 000 000 PLN.

h) Zabezpieczenie - Hipoteka

- i. Jeżeli w terminie 360 dni od Dnia Przydziału Hipoteka 1 nie zostanie ustanowiona na Przedmiocie Hipoteki 1; lub
- ii. Jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka 2 nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Przedmiocie Hipoteki 2; lub
- iii. Jeżeli w terminie 180 dni od złożenia wniosku o ustanowienie Hipoteki Uzupełniającej nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu; lub
- iv. Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń stanie się nieważne, nieegzekwowalne lub okaże się niezgodne; lub
- v. 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) Zabezpieczenie - Zastaw

- i. **[obciążenie Przedmiotu Zastawu]**
Jeżeli nastąpi obciążenie Przedmiotu Zastawu wbrew ograniczeniom wynikającym z którejkolwiek Umowy Zastawu zawartej z Administratorem Zastawu;
- ii. **[odmowa wpisu Zastawu Rejestrowego]**
Jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Zastawu Rejestrowego na Akcjach do rejestru zastawów i w ciągu 14 dni nie zostanie złożony ponowny, poprawny wniosek o dokonanie takiego wpisu do rejestru zastawów;
- iii. **[cofnięcie wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego]**
Jeżeli wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego na Akcjach do rejestru zastawów zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis (przy czym cofnięcie wniosku może nastąpić nie więcej niż dwukrotnie);
- iv. **[nieustanowienie Zastawu Rejestrowego na Akcjach]**
Jeżeli Zastaw Rejestrowy na Akcjach w terminie 90 dni od Dnia Przydziału nie zostanie wpisany na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów lub niezgodnie z Warunkami Emisji zostanie z niego wykreślony lub przesunięty na niższe miejsce

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

przed spłatą wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli Emitent w terminie 60 dni od dnia wystąpienia takiej sytuacji ustanowi lub spowoduje ustanowienie innego zabezpieczenia Obligacji o co najmniej takiej wartości jaka wynika z pkt 15.10 Warunków Emisji na innym zbiorze płynnych aktywów Emitenta.

j) **Zabezpieczenie – cesja z polis ubezpieczeniowych**

Jeżeli w ciągu 45 dni od Dnia Przydziału nie zostaną zawarte umowy przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, o których mowa w pkt 15.8 Warunków Emisji.

k) **Wartość zabezpieczenia**

i. **[spadek wartości przedmiotu Hipoteki]**

Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70%. 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 15.7.4 lit. b) Warunków Emisji w przypadku Hipoteki Uzupełniającej (w w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie Hipoteki Uzupełniającej).

ii. **[spadek wartości Akcji]**

Wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, spadnie poniżej 130% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 30 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. tj. poprzez uzupełnienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje (lub zawarcie nowej dodatkowej umowy) tak aby łączna wartość przedmiotów Zastawu Rejestrowego na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji wynosiła co najmniej 150 % wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. W w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje.

l) **Udzielanie 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 (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) w wysokości przekraczającej 5.000.000,00 PLN.

m) **Udzielenie poręczeń**

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczenia lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta.

Powyższe nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

n) **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 oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

o) **Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych**

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta zaciągnie zobowiązanie w wobec podmiotu trzeciego opisane jako Pożyczka Dozwolona (bez należnych odsetek) i w terminie od 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej nie zostanie zawarta umowa podporządkowania pomiędzy Emitentem, wierzycielem oraz Administratorem Zabezpieczenia dotycząca podporządkowania wierzycelności z tytułu Pożyczek Dozwolonych.

p) **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).

q) **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 oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

r) **Udostępnienie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Jeżeli Emitent nie sporządzi i nie opublikuje skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej począwszy Sprawozdania Finansowego za rok 2024 zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

s) **Postępowanie egzekucyjne**

- i. jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta;
- ii. jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 PLN, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta 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 złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

t) **Brak płatności zasądzonych kwot**

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5.000.000,00 PLN lub równowartość tej kwoty

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

u) **Niewypłacalność**

- i. Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- ii. Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
- iii. Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
- iv. w odniesieniu do Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca przymusowy, nadzorca sądowy lub administrator.

v) **Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie:
 - A. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - B. złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - C. 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.

lub odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
- ii. 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 - C powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu w tym zakresie;
- iii. 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;
- iv. Z inicjatywy wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

w) **Rozwiązanie Emitenta**

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

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

x) Realizacja celu emisji

i. Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego raportu okresowego przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o:

- A. pokryciu kosztów emisji obligacji serii A; lub
- B. realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5.1.1 oraz w pkt 5.1.3 Warunków Emisji

w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji.

ii. Jeżeli Emitent do dnia publikacji raportu okresowego, o którym mowa w pkt (i) powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji wskazanych w pkt (i) lit. B powyżej, będzie zobowiązany do publikacji kolejnego raportu dotyczącego realizacji celu emisji Obligacji w terminie publikacji kolejnego raportu okresowego aż do momentu pełnego wykorzystania środków.

y) Niespełnienie celu emisji Obligacji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5.1 Warunków Emisji.

z) 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.

aa) 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;
- ii. jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

bb) Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr

Jeżeli w ciągu 6 miesięcy od Dnia Emisji Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr.

cc) Wycofanie z obrotu giełdowego

- i. 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;
- ii. Jeżeli Akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanego GPW, w przypadku przeniesienia notowań przed Dniem Wykupu;

Nie stanowi przypadku naruszenia zawieszenie i wycofanie z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect dokonane w związku z przeniesieniem notowań tych instrumentów finansowych na rynek regulowany GPW.

dd) Oświadczenie i zapewnienie Emitenta

Jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub część na moment w którym zostało złożone.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora 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 13.3.3 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;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 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. 78¹ 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;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 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 (premię) 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, z zastrzeżeniem, że Wysokość Marży obowiązująca od I Okresu Odsetkowego do końca Okresu Odsetkowego, w którym ustanowiona została Hipoteka na Nieruchomości 2 jest równa 6,00 p.p. (sześć 00/100 punktów procentowych). W pozostałych Okresach Odsetkowych do wyznaczenia poziomu Marży zastosowanie mają pkt. 14.1.3.-14.1.4. poniżej.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 14.1.3.** Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,50 p.p. (pięć 50/100 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 NewConnect lub rynku regulowanym GPW, w przypadku przeniesienia notowań. Marżę dodatkową nie obowiązuje przypadku zawieszenie i wycofania z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect w związku z przeniesieniem notowań na rynek regulowany GPW (okres przejściowy) {+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 Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 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:
- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 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:

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
- 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

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 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. | 11 grudnia 2024 r. | 9 czerwca 2025 r. | 11 czerwca 2025 r. | 182 |
| 2. | 11 czerwca 2025 r. | 9 grudnia 2025 r. | 11 grudnia 2025 r. | 183 |
| 3. | 11 grudnia 2025 r. | 9 czerwca 2026 r. | 11 czerwca 2026 r. | 182 |
| 4. | 11 czerwca 2026 r. | 9 grudnia 2026 r. | 11 grudnia 2026 r. | 183 |
| 5. | 11 grudnia 2026 r. | 9 czerwca 2027 r. | 11 czerwca 2027 r. | 182 |
| 6. | 11 czerwca 2027 r. | 9 grudnia 2027 r. | 11 grudnia 2027 r. | 183 |

- 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:

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

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

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 niewykonywania 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 w dniu 21 listopada 2024 r. umowę z Administratorem Hipoteki, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

(„Umowa z AZ”), na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Hipoteki jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Hipoteki, określone zostały w Umowie z AZ

15.4. Na podstawie zawartej w dniu 21 listopada 2024 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu umowy administrowania Przedmiotem Zastawu, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), Administrator Zastawu został ustanowiony administratorem zastawu, w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie, w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego. Administrator Zastawu wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zastawu jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zastawu, określone zostały w Umowie z AZ.

15.5. Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł w dniu 21 listopada 2024 r. umowę z Administratorem Zabezpieczenia, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działał 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.

15.6. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji związane z ich emisją będą zabezpieczone poprzez:

15.7. **Hipoteka umowna**

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A na zasadach określonych w pkt 15.7.1 oraz pkt 15.7.2.

15.7.1. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**

a) Emitent, jako Właściciel Nieruchomości 1 ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji serii A.

Suma Hipoteki 1: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji i nie więcej niż 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów) złotych i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**”).

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 1 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt 9.2.3 lit. a) Warunków Emisji.

b) Określenie Przedmiotu Hipoteki 1

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9 („**Nieruchomość 1**”).

c) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Emitent zobowiązuje się spowodować, że do Dnia Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 1 na rzecz Administratora Hipoteki, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 1.

d) Obciążenia istniejące oraz przysługujące na Nieruchomości 1

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisane są brak jest jakichkolwiek wpisów.

e) Termin ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 360 dni od Dnia Przydziału. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

f) Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan wyceniła Przedmiot Hipoteki 1 na łączną kwotę: 6.352.000,00 (słownie: sześć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100) złotych. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym 1” z dnia 18 października 2024 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 1”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

g) Zmiana treści Hipoteki 1

Treść Hipoteki 1 ustanowionej na Nieruchomości 1 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka 1 będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej Nieruchomości 1, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

15.7.2. Hipoteka umowna łączna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2

- a) Emitent zobowiązuje się doprowadzić do ustanowienia przez Właściciela Nieruchomości 2 na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną łączną zabezpieczającą roszczenia właściciela Obligacji serii A.

Suma Hipoteki 2: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji i nie więcej niż 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów). Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa w lit. e) poniżej, z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki 2 na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstanie po wykreśleniu (zwolnieniu) istniejącego obciążenia wskazanego w lit. e) na Nieruchomości 2.

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 2 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt 9.2.3 lit. b) Warunków Emisji.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

W dniu 20 listopada 2024 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Badimex sp. z o.o. podjęło uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na Przedmiocie Hipoteki 2 oraz wyraziło zgodę na poddanie się egzekucji z Hipoteki 2 o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. d) poniżej.

b) Określenie Przedmiotu Hipoteki 2

Przedmiot Hipoteki 2 („Nieruchomości 2”) stanowią:

| Lokal | Adres/ Opis | Numer Księgi wieczystej | Wartość operatu | Istniejące Obciążenia | Wzmianki w Dziale III i IV KW |
|-----------|---|-------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| lokal U1 | lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063053/0 | 7 196 000 zł | hipoteka umowna łączna w kwocie 24 000 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00063054/7, KA1D/00063055/4, KA1D/00063056/1, KA1D/00063057/8, KA1D/00063058/5, KA1D/00063059/2, KA1D/00063060/2, KA1D/00063061/9, KA1D/00063062/6, KA1D/00063063/3, KA1D/00063064/0, KA1D/00063065/7, KA1D/00063066/4, KA1D/00063067/1 i KA1D/00063068/8 na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11 000 000,- zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4 000 000,- zł) i Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9 000 000,- zł). Administratorem jest Bank Spółdzielczy w Tychach | |
| lokal U2 | lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00064536/7 | | hipoteka umowna łączna w kwocie 2 873 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00064537/4 i KA1D/00056482/4 na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie | |
| lokal U3 | lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00064537/4 | | | |
| lokal U11 | lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063054/7 | 11 281 100 zł | hipoteka umowna łączna w kwocie 24 000 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00063054/7, KA1D/00063055/4, KA1D/00063056/1, KA1D/00063057/8, KA1D/00063058/5, KA1D/00063059/2, KA1D/00063060/2, KA1D/00063061/9, KA1D/00063062/6, KA1D/00063063/3, KA1D/00063064/0, KA1D/00063065/7, KA1D/00063066/4, KA1D/00063067/1 i KA1D/00063068/8 na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11 000 000,- zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4 000 000,- zł) i Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9 000 000,- zł). Administratorem jest Bank Spółdzielczy w Tychach | |
| lokal U12 | lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063055/4 | | | |
| lokal U13 | lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B | KA1D/0006356/1 | | | |
| lokal U14 | lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063057/8 | | | |
| lokal U15 | lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063058/5 | | | |
| lokal U16 | lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063059/2 | | | |
| lokal U17 | lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063060/2 | | | |

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

| | | | | |
|------------------|---|-----------------|----------------------|--|
| lokal U18 | lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063061/9 | | |
| lokal U21 | lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063062/6 | 11 313 000 zł | |
| lokal U22 | lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063063/3 | | |
| lokal U23 | lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063064/0 | | |
| lokal U24 | lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063065/7 | | |
| lokal U25 | lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063066/4 | | |
| lokal U26 | lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063067/1 | | |
| lokal U27 | lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | KA1D/00063068/8 | | |
| SUMA | | | 29 790 100 zł | |

c) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Emitent zobowiązuje się spowodować, że do Dnia Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 2 na rzecz Administratora Hipoteki, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 2.

d) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki 2

Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, Właściciel Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii A – najpóźniej w Dniu Przydziału, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu emisji Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji serii A, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji serii A wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

e) Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdego z lokali opisanych w pkt 15.7.2. lit. b) powyżej, które łącznie określane są na potrzeby niniejszych Warunków Emisji Nieruchomością 2 wpisane są:

- (i) hipoteka umowna łączna w kwocie 24.000.000,00 zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11.000.000,-00 zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4.000.000,00 zł) oraz Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9.000.000,00 zł). Administratorem opisanej wyżej hipoteki umownej łącznej jest Bank Spółdzielczy w Tychach;
- (ii) hipoteka umowna łączna w kwocie 2.873.000,00 zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie;

zwane łącznie („Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2”).

Właściciel Nieruchomości 2 pozyskał od Banku Spółdzielczego w Tychach pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 68(2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w dniu 24 października 2024 r. oraz od Banku Spółdzielczego w Skawinie w dniu 6 listopada 2024 r. promesy, na podstawie których podmioty te zobowiązały się do wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. b) Przedmiot Hipoteki 2 będzie pozostawał obciążony Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa w zdaniu pierwszym, z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki 2 na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstanie po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2.

f) Termin ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia – Hipoteka 2

Docelowo Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie 180 dni od Dnia Przydziału. Przez ustanowienie Hipoteki 2 rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

g) Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Usługi Projektowe i Budowane mgr. Inż. Arkadiusz Kumański wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na łączną kwotę: 29.790.100,00 (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy sto 00/100) złotych. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym 2” z dnia 23 września 2024 r., której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 2”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

h) Zmiana treści Hipoteki 2

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Treść Hipoteki 2 ustanowionej na Nieruchomości 2 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 2 - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka 2 będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej Nieruchomości 2, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

15.7.3. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

- a) W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązani 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Administrator Hipoteki 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.

15.7.4. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

- a) Do dnia wykupu wszystkich Obligacji serii A, 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 30 czerwca 2025 r.
- b) Jeżeli według stanu na 30 dni od daty Cyklicznej Wyceny („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji będzie wyższa niż 70% 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:
 - (i) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby wyemitowanych Obligacji, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 70%, lub

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- (ii) 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) („Hipoteka Uzupełniająca”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji była nie wyższa niż 70% 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.
- c) Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 70%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki 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 odłączenie z aktualnej księgi wieczystej części Przedmiotu Hipoteki i jego zwolnienie z obciążenia pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia Obligacji poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipotecznie na Przedmiocie Hipoteki będzie nie wyższy niż 70%.

15.7.5. Zmiana Przedmiotu Hipoteki

- a) Do Dnia Wykupu Emitent będzie uprawniony wielokrotnie 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 stanowiącej zabezpieczenie Obligacji po zmianie Przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
 - (iii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy wartości danej Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego, (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.
- b) Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:
 - (i) zwolnienie całości lub części Nieruchomości lub prawa użytkowania 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 pkt 15.7.5 lit. a) powyżej oraz po wcześniejszym wykupie części Obligacji, lub
 - (iii) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego Przedmiotu Hipoteki.
- c) Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 (sześć) miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

15.7.6. 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. Powyższe ograniczenie dotyczące hipotek nie dotyczy hipotek istniejących na dzień podpisania Warunków Emisji.

15.8. Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości – zabezpieczenie przysięże

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Właściciel Nieruchomości 2, a zarazem ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczenia w terminie 45 dni od Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2, a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej spółce Badimex sp. z o. o. wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego każdej następczej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącą ich kontynuacją.

Określenie polis ubezpieczeniowych:

| Lokal | Adres | Numer polisy | Okres obowiązywania |
|-----------|---|---|---------------------|
| lokal U1 | lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U2 | lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Ergo Hestia: Polisa nr 436000360520 + Aneks nr 437000202670 | do 24.06.2025 |
| lokal U3 | lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Ergo Hestia: Polisa nr 436000360520 + Aneks nr 437000202670 | do 24.06.2025 |
| lokal U11 | lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U12 | lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U13 | lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U14 | lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U15 | lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U16 | lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U17 | lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U18 | lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U21 | lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U22 | lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U23 | lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U24 | lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U25 | lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

| | | | |
|------------------|---|--|---------------|
| lokal U26 | lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |
| lokal U27 | lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza | Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01 | do 14.07.2025 |

Polisa nr 913600077839 zawarta pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2 a Towarzystwem UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI „WARTA” S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej umowy ubezpieczenia na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach.

Polisa nr 436000360520 zawarta pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2 a STU ERGO Hestia S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej umowy ubezpieczenia na rzecz Bank Spółdzielczy Skawinie.

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Właściciel Nieruchomości 2, a zarazem ubezpieczający zawarł aneksy do polis ubezpieczeniowych nr 913600077839 (wraz z aneksem nr A01) oraz nr 436000360520 (wraz z aneksem nr 437000202670) wraz z dokonaniem cesji na rzecz Administratorem Zabezpieczenia w terminie 45 dni od Dnia Przydziału.

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

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

Umowa Przelewu Wierzytelności z tytułu wyżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 2 - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Przelew Wierzytelności będzie również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

15.9. 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:

- Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości 2, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.8 Warunków Emisji;
- 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;

15.10. Zastaw rejestrowy na akcjach Emitenta

a) Przedmiot Zastawu Rejestrowego

Przedmiot Zastawu Rejestrowego stanowi:

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- (i) Akcje należące do Zastawcy RK których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 75% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji („Przedmiot Zastawu RK”);
- (ii) Akcje należące do Zastawcy SK których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 75% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji („Przedmiot Zastawu SK”);

łącznie Akcje należące do Zastawców, których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji

b) Termin ustanowienia zastawu rejestrowego

Emitent zobowiązuje się, że w terminie do Dnia Przydziału zostaną zawarte umowy zastawu rejestrowego pomiędzy:

- (i) Administratorem Zastawu a Zastawcą RK („Umowy Zastawu RK”);
- (ii) Administratorem Zastawu a Zastawcą SK („Umowy Zastawu SK”);

których przedmiotem będzie ustanowienie zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu Rejestrowego opisanego w pkt 15.10 lit. a) powyżej oraz złożone wnioski o wpisanie zastawów rejestrowych do rejestru zastawów następujących zastawów rejestrowych:

- (i) zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK („Zastawu Rejestrowego RK”);
- (ii) zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK na podstawie Umowy Zastawu SK („Zastawu Rejestrowego SK”);

Emitent zobowiązuje się spowodować, że każdy z osobna Zastaw Rejestrowy RK oraz Zastaw Rejestrowy SK zostanie ustanowiony na Akcjach:

- (i) w terminie 90 dni od Dnia Przydziału,
- (ii) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia,
- (iii) najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiące 75% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji (tj. do 55.555.556 sztuk Akcji)

co łącznie daje sumę zabezpieczenia do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji (tj. do 111.111.112 sztuk Akcji).

Administrator Zastawu zobowiązany będzie na podstawie zawartej Umowy Zastawu RK oraz Umowy Zastawu SK do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków zastawnika wynikających z umowy zastawniczej i przepisów prawa. Pod warunkiem przedstawienia Administratorowi Zastawu aktualizacji Wyceny Akcji, z której wynikał będzie wzrost wartości Akcji, do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w niniejszym pkt. 15.10 lit. b) każdy z podmiotów będących posiadaczem Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK mogą zawrzeć z Administratorem Zastawu (a Administrator Zastawu na wniosek Emitenta będzie zobowiązany) aneks do każdej z wyżej wymienionych umów zastawu rejestrowego na Akcjach w celu zmiany (zmniejszenia) liczby Akcji objętych odpowiednio Zastawem Rejestrowym RK bądź Zastawem Rejestrowym SK do poziomu, który odpowiadał będzie liczbie Akcji, których łączna wartość wyznaczona w oparciu o taką zaktualizowaną Wycenę będzie wynosiła minimum 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. Aktualizacja Wyceny Akcji, o której mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Przez ustanowienie danego zabezpieczenia przez Emitenta rozumie się uzyskanie prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów w rozumieniu przepisów Ustawy o Zastawie.

W dniu 20 listopada 2024 r. Emitent przekazał Firmie Inwestycyjnej świadectwo depozytowe wystawione w dniu 18 listopada 2024 r. przez firmę inwestycyjną prowadzącą rachunek maklerski dla Akcji.

Emitent zobowiązuje się dostarczyć Firmie Inwestycyjnej oraz Administratorowi Zabezpieczenia do Dnia Przydziału dyspozycje blokady, które zostaną złożone odpowiednio przez Zastawcę RK oraz Zastawcę SK firmie inwestycyjnej prowadzącej rachunek maklerski dla Akcji, a także potwierdzenie dokonania tej blokady sporządzone przez wyżej wskazany podmiot.

c) Wycena Zastawu

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Zastawu wycenie przez uprawnionego biegłego.

Biegły rewident Robert Pabich dokonał wyceny Akcji Adatex S.A. Na dzień 31 października 2024 roku, łączna wartość 320 611 350 akcji wyemitowanych przez Adatex S.A. wynosiła 86 565 065 zł, a wartość 1 akcji wyniosła 0,27 zł. Wycena została potwierdzona „Raportem z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wycen 31 października 2024 roku”, który to raport Załącznik nr 4 do Warunków Emisji. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Na potrzeby ustalenia wartości przedmiotu Zastawu wykorzystywanej przy każdym kolejnym badaniu wartości tego przedmiotu, przyjmuje się, że wycena przedmiotu Zastawu („**Kolejna Wycena**”) będzie przeprowadzana na koniec każdego kwartału kalendarzowego przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia Akcji wyliczonego na podstawie notowań z Dni Sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia Akcji wyliczonego na podstawie notowań z Dni Sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy. Z zastrzeżeniem zdania następnego, w przypadku braku dostępnego kursu zamknięcia Akcji, na potrzeby Kolejnej Wyceny za taki kurs zamknięcia Akcji przyjmuje się ostatni dostępny średni kurs zamknięcia Akcji. W przypadku braku dostępności kursów zamknięcia Akcji w okresie kolejnych 90 dni kalendarzowych, Emitent zobowiązuje się zlecać przygotowanie Kolejnych Wycen biegłemu rewidentowi do czasu gdy dostępność kursu zamknięcia Akcji zostanie przywrócona. Kolejna Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 3 Ustawy o obligacjach i jest udostępniana Obligatariuszom na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 15 Dni Roboczych od zakończenia kwartału kalendarzowego, w którym wystąpił brak dostępności kursów zamknięcia Akcji.

d) Opis sposobu zaspokojenia z Zastawu

Ewentualne zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić na poniższych zasadach:

- (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- (ii) poprzez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, o którym mowa w art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

e) Cykliczna weryfikacja wyceny wartości przedmiotu Zastawu

W przypadkach, o których mowa w pkt 15.10 treść Zastawu Rejestrowego na Akcjach będzie na wniosek Emitenta zmieniona przez Administratora Zastawu w porozumieniu z każdym

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

właścicielem Przedmiotu Zastawu - na co każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń.

W przypadku, gdy wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, spadnie poniżej 130% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, Emitent za zgodą Administratora Zastawu spowoduje uzupełnienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje (lub zawarcie nowej dodatkowej umowy) tak aby łączna dla wszystkich Zastawców wartość przedmiotów Zastawu Rejestrowego na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji wynosiła co najmniej 150 % wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji w terminie 30 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. Każdy inwestor lub Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych w niniejszym akapicie.

W przypadku, gdy wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, wzrośnie do 170% lub więcej wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, Zastawca i Administrator Zastawu na wniosek Emitenta, dokonają częściowego zwolnienia przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poprzez zwolnienie spod obciążenia Zastawu Rejestrowego na Akcjach takiej liczby Akcji stanowiących przedmiot tego zastawu, aby wartość Przedmiotu Zastawu na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji uległa obniżeniu, ale wynosiła łącznie dla wszystkich Zastawców nie mniej niż 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji do czasu zwolnienia, w terminie do 60 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie częściowego zwolnienia przedmiotu Zastawu.

W przypadku, gdy łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji stanie się niższa w wyniku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza lub z innego powodu, Zastawca oraz Administrator Zastawu zmieniają umowę Zastawu Rejestrowego i złożą stosowny wniosek do sądu w taki sposób, aby jego najwyższa suma zabezpieczenia wynosiła łącznie dla wszystkich Zastawców 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych w niniejszym akapicie.

Przedmiot Zastawu Rejestrowego ustanowionego w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji będzie mógł zostać w przyszłości zmieniony – na co zgodnie z art. 49 ust. 1 pkt 4) oraz art. 65 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy stosownej uchwały w przedmiocie zmiany zabezpieczenia.

f) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Zastawu Rejestrowego

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia przez każdego z podmiotów będącego posiadaczem odpowiednio Przedmiotu Zastawu RK oraz Przedmiotu Zastawu SK do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczeń o poddaniu się egzekucji odpowiednio z Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK co do zobowiązań zabezpieczanych Zastawem Rejestrowym, do kwoty odpowiadającej łącznie dla obu Zastawców 150% (po 75% dla każdego Zastawcy z osobna) wartości wyemitowanych Obligacji, przy czym Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Zastawu Rejestrowego”).

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

15.11. Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Badimex

Emitent podpisał 2.02.2024 r. z Badimex umowę pożyczki odnawialnej do kwoty 30.000.000 zł. Saldo pożyczek istniejących w kwocie 7.200.000 zł, które zostanie objęte umową podporządkowania zostało określone w niniejszych Warunkach Emisji jako Pożyczki Badimex. Dla wyjaśnienia wszystkich wątpliwości Emitent może bez żadnych ograniczeń korzystać z umowy pożyczki odnawialnej w wysokości ponad podporządkowane saldo w wysokości 7.200.000 zł.

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

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez Badimex będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone w przypadku spadku salda zadłużenia umowy pożyczki odnawialnej poniżej 7.200.000 zł do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji.

Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Badimex z tytułu udzielonej Pożyczek Badimex.

Emitent, Badimex oraz Administrator Zabezpieczenia mogą dokonać zmiany umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

15.12. Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych – zabezpieczenie przyszłe

Emitent jako dłużnik zawrze z wierzycielem podporządkowanym udzielającym Pożyczki Dozwolonej oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej;

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez udzielającego Pożyczki Dozwolonej będącego wierzycielem podporządkowanym 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 Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu.

Emitent, wierzyciel podporządkowany oraz Administrator Zabezpieczenia mogą dokonać zmiany opisanej powyżej umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

15.13. 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:

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- a) Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła 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 Weksła 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 wyemitowanych na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o której mowa w lit. b) powyżej.
 - (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 Weksła 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 Weksła Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty odpowiadającej 200% wartości wyemitowanych 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 Weksła 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, a także jego wynagrodzenia za te czynności, 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”).
- 15.14.** Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora 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 proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

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

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 oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”) w terminie publikacji raportów okresowych.

- 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.

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

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 przysługiwac będzie prawo do uchylenia 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 Zastawu, Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora w tym przedmiocie, w tym w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Hipoteki na nowo powołanego Administratora Hipoteki uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczenia na nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia uprawnień z tytułu ustanowienia Zastawu, (iii) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, (iv) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zastawu Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Zastawcę na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 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

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

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 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 Przedmiotu Hipoteki 1;

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 2;

Załącznik nr 4 - Raport z wyceny Akcji Adatex S.A. ;

Dąbrowa Górnicza, dnia 3 grudnia 2024 r.

W imieniu **ADATEX S.A.** (Emitent)
Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
03.12.2024
10:05:19 +01'00'

Robert Kijak

Prezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii A wyemitowanych przez ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej na podstawie Uchwały Emisyjnej Emitenta.
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 Świadcstwa 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.

48

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

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

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta 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 przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ 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:

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

- 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.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

§ 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.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

§ 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 sądowni.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczenia 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

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr. Patrycja Piszczan
44-300 Wodzisław Śl., ul. Wałowa 47, tel. kom. 0-691 512 300, email: renoma2@wp.pl
2

| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO | |
|--|---|
| Określenie nieruchomości: | Nieruchomość gruntowa obejmuje działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim. |
| Nr księgi wieczyste | Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Opis nieruchomości | |
| <p>Nieruchomość stanowią niezabudowane działki nr , 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy. Nieruchomość zlokalizowana jest w Otrębusach , Gminie Brwinów w rejonie ulicy Natalińskiej, województwo mazowieckie.</p> <p>Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, tory kolejowe szybkiej kolejki – stacja w bliskim sąsiedztwie . W pobliżu znajdują się również sklepy, przedszkole i szkoła, placówki zdrowia, restauracje, parki, przystanki komunikacji tramwajowej i autobusowej. Dostępność komunikacyjna dobra . Lokalizacja atrakcyjna . Otoczenie korzystne – liczna zieleń wysoka i niska , zabudowa mieszkaniowa . Uzbrojenie terenu: możliwość podłączenia do sieci energetycznej , wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz gazowa.</p> <p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Otrębusy, gmina Brwinów, położonego pomiędzy linią kolejową WKD, ul. Natalińska, szkołą podstawową, a terenem łąk chronionych, uchwalonym Uchwałą Nr XXVII/234/2008 z dnia 3 czerwca 2008 r. Rady Miejskiej w Brwinowie, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 132, z dnia 3 sierpnia 2008 r. poz. 4637:</p> <p><u>Działka nr ew. 477/27 położona we wsi Otrębusy, gmina Brwinów (obrab 15), znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ZR – przeznaczonym pod realizację i utrzymanie działek rekreacyjnych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym <p><u>Działka nr ew. 477/28 położona we wsi Otrębusy, gmina Brwinów (obrab 15), znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ZNA – przeznaczonym pod zieleń naturalną | |
| Cel dokonanej wyceny | |
| Określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności hipoteka na nieruchomości. | |

Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obręb 0015 Otrębusy ul. Natalińska, Gmina Brwinów , powiat pruszkowski , woj. mazowieckie zapisanej w księdze wieczyste KW WA1P/00049551/9 działki 477/27, 477/28

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan
44-300 Wodzisław Śl., ul. Wąłowa 47, tel. kom.0-691 512 300, email: renoma2@wp.pl

3

| | |
|---|--|
| Wartość rynkowa gruntu - nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności : | W = 6.352.000,- zł / słownie : sześć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych / |
| Data sporządzenia operatu | 18 października 2024r. |
| Data, na którą określono wartość nieruchomości | 18 października 2024r. |
| Autor operatu: mgr Patrycja Piszczan | |



Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
obręb 0015 Otrębusy ul. Natalińska, Gmina Brwinów, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie
zapisanej w księdze wieczystej KW WA1P/00049551/9 działki 477/27, 477/28

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

Wycena lokali usługowych U1, U2 i U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34 B

1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² zlokalizowana przy ulicy Granicznej w Dąbrowie Górniczej. Opisana jest ona w Księdze Wieczystej Nr KA1D/00017999/6, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej. Działka regularny kształt zbliżony do kwadratu i płaską konfigurację.

Uzbrojenie terenu kompletne. Na działce w posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym oraz pomieszczeniami handlowo usługowymi na pierwszych trzech kondygnacjach naziemnych. Powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi 7 627,90 m² (powierzchnia mieszkań i lokali usługowych bez komunikacji) + 1138,30 m² garaż w przyziemiu (37 miejsc parkingowych). Powierzchnia użytkowa samych mieszkań wynosi 3483,60 m² (54 lokali mieszkalnych), a lokali handlowo usługowych 3 643,60 m². Obiekt zrealizowany był na podstawie Pozwolenia na Budowę z dnia 16.10.2017 r. i 18.04.2018 r. Obiekt zgłoszony do użytkowania był Decyzją 07.07.2020 roku (dotyczyło parteru, I piętra i II piętra). Przedmiotem opracowania objęto trzy lokale handlowo usługowe nr U1, U2 i U3 na parterze. Lokal U1 ma powierzchnię użytkową 552,77 m² i opisany jest w KW Nr KA1D/00063053/0, lokal nr U2 ma powierzchnię 205,09 m² – KW Nr KA1D/00064536/7, lokal nr U3 ma powierzchnię 61,81 m² – KW Nr KA1D/00064537/4. Wszystkie lokale mają osobne wejście z zewnątrz budynku.

Dojazd do działki bardzo dobry od ulicy Granicznej – droga o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo działek stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokali usługowych nr U1, U2 i U3, na parterze budynku usługowo mieszkalnego posadowionego na działce gruntowej nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² przy ulicy Granicznej 34B w Dąbrowie Górniczej dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

23 września 2024 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do trzech wydzielonych lokali handlowo usługowych nr U1, U2 i U3 w budynku mieszkalno usługowym położonym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Granicznej 34 B wynosi:

$$W_K = 7\,196\,000,- \text{ zł}$$

Słownie: siedem milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:



USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Wycena lokali usługowych U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 w budynku przy ul. Granicznej 34 B 1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² zlokalizowana przy ulicy Granicznej w Dąbrowie Górniczej. Opisana jest ona w Księdze Wieczystej Nr KA1D/00017999/6, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej. Działka regularny kształt zbliżony do kwadratu i płaską konfigurację.

Uzbrojenie terenu kompletne. Na działce w posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym oraz pomieszczeniami handlowo usługowymi na pierwszych trzech kondygnacjach naziemnych. Powierzchnia użytkowa samych mieszkań wynosi 3483,60 m² (54 lokali mieszkalnych), a lokali handlowo usługowych 3 643,60 m². Obiekt zrealizowany był na podstawie Pozwolenia na Budowę z dnia 16.10.2017 r. i 18.04.2018 r. Przedmiotem opracowania objęto osiem lokali handlowo usługowych nr U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 na I piętrze. Lokal U11 ma powierzchnię użytkową 182,21 m² i opisany jest w KW Nr KA1D/00063054/7, lokal nr U12 ma powierzchnię 57,74 m² – KW Nr KA1D/00063055/4, lokal nr U13 ma powierzchnię 117,25 m² – KW Nr KA1D/00064056/1, lokal nr U14 ma powierzchnię 265,08 m² – KW Nr KA1D/00063057/8, lokal nr U15 ma powierzchnię 348,49 m² – KW Nr KA1D/00063058/5, lokal nr U16 ma powierzchnię 129,23 m² – KW Nr KA1D/00063059/2, lokal nr U17 ma powierzchnię 63,11 m² – KW Nr KA1D/00063060/2, a lokal nr U18 ma powierzchnię 121,70 m² – KW Nr KA1D/00063061/9. Obiekt zgłoszony do użytkowania był Decyzją 07.07.2020 roku (dotyczyło parteru, I piętra i II piętra).

Dojazd do działki bardzo dobry od ulicy Granicznej – droga o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo działek stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokali usługowych nr U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 na I piętrze budynku usługowo mieszkalnego posadowionego na działce nr 5954 o powierzchni 5601 m² przy ulicy Granicznej 34B w Dąbrowie Górniczej dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

23 wrzesień 2024 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do ośmiu wydzielonych lokali handlowo usługowych nr U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 w budynku mieszkalno usługowym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Granicznej 34 B wynosi:

W_L = 11 281 100,- zł

Słownie: jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy sto złotych.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:

USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański



Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Wycena lokali usługowych U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 w budynku przy ul. Granicznej 34 B I

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² zlokalizowana przy ulicy Granicznej w Dąbrowie Górniczej. Opisana jest ona w Księdze Wieczystej Nr KA1D/00017999/6, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej. Działka regularny kształt zbliżony do kwadratu i płaską konfigurację.

Uzbrojenie terenu kompletne. Na działce w posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym oraz pomieszczeniami handlowo usługowymi na pierwszych trzech kondygnacjach naziemnych. Powierzchnia użytkowa samych mieszkań wynosi 3483,60 m² (54 lokali mieszkalnych), a lokali handlowo usługowych 3 643,60 m². Obiekt zrealizowany był na podstawie Pozwolenia na Budowę z dnia 16.10.2017 r. i 18.04.2018 r. Przedmiotem opracowania objęto siedem lokali handlowo usługowych nr U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 na II piętrze. Lokal U21 ma powierzchnię użytkową 182,22 m² i opisany jest w KW Nr KA1D/00063062/6, lokal nr U22 ma powierzchnię 57,74 m² – KW Nr KA1D/00063063/3, lokal nr U23 ma powierzchnię 109,43 m² – KW Nr KA1D/00064064/0, lokal nr U24 ma powierzchnię 625,36 m² – KW Nr KA1D/00063065/7, lokal nr U25 ma powierzchnię 128,67 m² – KW Nr KA1D/00063066/4, lokal nr U26 ma powierzchnię 63,17 m² – KW Nr KA1D/00063067/1, a lokal nr U27 ma powierzchnię 121,88 m² – KW Nr KA1D/00063068/8. Obiekt zgłoszony do użytkowania był Decyzją 07.07.2020 roku (dotyczyło parteru, I piętra i II piętra).

Dojazd do działki bardzo dobry od ulicy Granicznej – droga o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo działek stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokali usługowych nr U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 na II piętrze budynku usługowo mieszkalnego posadowionego na działce nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² przy ulicy Granicznej 34B w Dąbrowie Górniczej dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

23 wrzesień 2024 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do ośmiu wydzielonych lokali handlowo usługowych nr U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 w budynku mieszkalno usługowym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Granicznej 34 B wynosi:

$$W_L = 11\ 313\ 000,- \text{ zł}$$

Słownie: jedenaście milionów trzysta trzynaście tysięcy złotych.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:



USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji



**Raport z wyceny akcji Adatex S.A.
na dzień wyceny 31 października 2024 roku.**

Raport przygotowany na potrzeby ustalenia wyceny przedmiotu
zastawu na zabezpieczenie obligacji zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o
obligacjach.

Wrocław, 6.11.2024



Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 2 z 19

6 listopada 2024 roku

Dla: Pan Prezes Robert Kijak

Na podstawie umowy zawartej 7 października 2024 roku pomiędzy Adatex S.A. (dalej „Zleceniodawca”) oraz fintank sp. z o.o. (dalej „Podmiot Wyceniający” lub „FINTANK”) sporządziliśmy raport z wyceny akcji (dalej „Wycena”) spółki Adatex Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”) o numerze ISIN: PLPIK0000018 (dalej „Akcje”).

Wycena została sporządzona w celu określenia wartości godziwej ceny akcji Spółki przygotowany na potrzeby ustalenia wyceny przedmiotu zastawu na zabezpieczenie obligacji zgodnie z art. 30 ust. 1 „Ustawy o Obligacjach”. Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych oraz z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

FINTANK jest firmą audytorską wyspecjalizowaną w wycenach aktywów. Pomiędzy Podmiotem Wyceniającym a Spółką nie występują bezpośrednie powiązania osobowe ani kapitałowe, nie jesteśmy akcjonariuszem Spółki. Powyższe oświadczenie dotyczy również podmiotów kontrolowanych przez Podmiot Wyceniający, pracowników Podmiotu Wyceniającego oraz osoby blisko związane z pracownikami Podmiotu Wyceniającego. Nie jesteśmy biegłym rewidentem Spółki. Nie identyfikujemy również żadnego konfliktu interesów w związku z realizacją Wyceny i sporządzeniem niniejszego Raportu z wyceny (dalej „Raport”).

Zawarte w Raporcie dane, założenia oraz wnioski są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami i zostały przedstawione zgodnie z naszą najlepszą wiedzą. Zlecenie Wyceny i sporządzenia niniejszego Raportu nie było uwarunkowane przygotowaniem lub przedstawieniem w Raporcie wniosków i konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami. Nasze wynagrodzenie nie jest uzależnione od przedstawienia w Raporcie wyników ze z góry zakładanymi wartościami przedmiotu wyceny, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny ani konkluzji Raportu korzystnej dla Spółki. Nasze analizy, opinie i konkluzje przedstawione w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające.

Przyjęliśmy założenie kontynuowania działalności przez Spółkę i opieramy się na historycznych i bieżących wynikach finansowych Spółki na poziomie skonsolidowanym i stanie jej aktywów na Dzień

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Miernickiego 5 lok. 2/21F
53-635 Wrocław
NIP: 889-192-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
w Wydziale Gospodarczy KRS 000047580
kapitał zakładowy 5.000 PLN

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 3 z 19

Wyceny, oraz zakładamy, że Spółka nie ma żadnych nieujawnionych rzeczywistych lub warunkowych aktywów lub zobowiązań, żadnych nietypowych zobowiązań innych, niż wynikające z prowadzonej działalności, żadnych istotnych zastawów lub obciążeń aktywów ograniczających ich zbywalność, ani nie jest podmiotem prowadzonych wobec niej postępowań sądowych, które miałyby istotny wpływ na wyniki Wyceny, a prawa Spółki do jej majątku są ważne i zbywalne.

Przy realizacji niniejszego zlecenia nie wykonaliśmy żadnych prac o naturze audytu. Raport nie dotyczy również jakichkolwiek kwestii podatkowych ani prawnych (*due diligence*). Raport nie stanowi również opinii na temat warunków finansowych jakiegokolwiek transakcji (*fairness opinion*), opinii o wypłacalności, ani rekomendacji inwestycyjnej, lecz jest wyceną wartości godziwej w przypadku transakcji pomiędzy hipotetycznym kupującym i hipotetycznym sprzedającym i na zakładany Dzień Wyceny, gdzie zarówno kupujący jak i sprzedający nie są powiązani i posiadają odpowiednią wiedzę na temat przedmiotu transakcji. Wycena jest oceną ekspercką, a nie stwierdzeniem faktów i nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji odnośnie jakiegokolwiek transakcji.

Treść raportu należy traktować jako spójną i jednolitą całość. Żaden element, część lub strona raportu nie może być wykorzystywana bądź interpretowana bez zapoznania się z jego całością. Wycena została sporządzona według stanu na dzień 31 października 2024 roku (dalej „Dzień Wyceny”), przy uwzględnieniu ostatnich dostępnych danych i uwarunkowań istniejących w tym Dniu Wyceny.

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.,
ul. K. Miśniczyka 5 lok. 2/21F
53-633 Wrocław
NIP: 897-192-63-01
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
w Wydziale Gospodarczy KRS o numerze 0000927681
kapitał zakładowy 5 000 PLN

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 4 z 19

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. Część ogólna | 5 |
| 1.1. Przedmiot i cel wyceny | 5 |
| 1.2. Autor wyceny | 6 |
| 1.3. Podstawa prawna wyceny | 6 |
| 1.4. Źródła informacji | 6 |
| 1.5. Wybór metody wyceny | 7 |
| 2. Część szczegółowa | 11 |
| 2.1. Profil działalności Spółki | 11 |
| 2.2. Analiza kursu giełdowego | 12 |
| 2.3. Wycena akcji | 13 |
| 3. Wynik wyceny i podsumowanie | 17 |

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 5 z 19

1. Część ogólna

1.1. Przedmiot i cel wyceny

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę fintank sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f, 53-633 Wrocław, NIP: 897-182-63-91. Przedmiotem wyceny jest wycena akcji Adatex S.A w celu ustalenia wartości przedmiotu zastawu rejestrowego, który zostanie ustanowiony na zabezpieczenie emisji obligacji wyemitowanych przez Adatex Spółka Akcyjna w oparciu o umowę o oferowanie obligacji pomiędzy Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach:

| | |
|----------------|--|
| Nazwa: | Adatex S.A. |
| Adres: | Graniczna 34B / U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza |
| KRS: | 0000451245 |
| NIP: | 6922492411 |
| REGON: | 021441191 |
| ISIN: | PLPIK0000018 |
| Dzień Wyceny: | 31 października 2024 roku |
| Liczba akcji: | 320 611 350 |
| Rynek notowań: | NewConnect |

Data pierwszego notowania: 27 sierpnia 2013 roku

Akcje Spółki o symbolu ADX i nazwie skrótovej ADATEX notowane są na NewConnect – zorganizowanym rynku akcji prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie poza rynkiem regulowanym w formule alternatywnego systemu obrotu. Należy zaznaczyć, iż Spółka jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej. W wycenie należy uwzględnić dane dotyczące jej sprawozdań skonsolidowanych, które będą różnić się od jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki.

FINTANK nie przeprowadzał badania ksiąg rachunkowych ani dokumentacji formalno-prawnej Spółki. FINTANK dokonał ogólnej weryfikacji pod względem spójności powszechnie dostępnych danych finansowych, w szczególności opublikowanych w systemach ESPI i EBI. Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, że pomimo przeprowadzonej oceny wiarygodności powszechnie dostępnych dokumentów oraz informacji, ich ewentualna niezgodność z rzeczywistością, może mieć znaczący wpływ na wyniki

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f
53-633 Wrocław
NIP: 897-182-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
w Wydziale Gospodarczy KRS: 0000451245
kapitał zakładowy 5.000 PLN

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 6 z 19

przeprowadzonej wyceny. Ponieważ Spółka nadzorowana jest przez Komisję Nadzoru Finansowego, zakładamy, że dane udostępniane przez Spółkę w systemach ESPI i EBI są rzetelne.

1.2. Autor wyceny

Autorem niniejszej wyceny jest Robert Pabich.

Robert Pabich od prawie 25 lat pracuje w audycie i finansach, w latach 2001-2014 w Arthur Andersen, Ernst&Young i Deloitte ostatnio na stanowisku dyrektora audytu. W roku 2007 roku uzyskał uprawnienia biegłego rewidenta. W tym czasie zrealizował m.in. audyty sprawozdań finansowych oraz usługi biegłego rewidenta przy Prospekcie Emisyjnym m.in. grupy kapitałowej Tarczyński oraz grupy Kapitałowej Impel na potrzeby IPO (pierwsza emisja akcji na GPW). W latach 2014-2016 dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finanse) gdzie odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W roku 2016 pełniąc funkcje dyrektora finansowego w grupie Dijo odpowiadał za finanse (kontroling finansowy i produkcyjny, dział księgowy, kadry i płace IT). Od 2014 niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC Rokita S.A., od 2018 roku niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC EXOL S.A. W latach 2023 -2024 pełnił funkcję członka rady nadzorczej oraz przewodniczącego komitetu audytu giełdowej grupy Libet S.A. Od 2016 w zarządzie fintank sp. z o.o. specjalizującej się w wycenach.

1.3. Podstawa prawna wyceny

Wycena dokonana została w związku z wynikającym z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708; dalej: „Ustawa o obligacjach”) obowiązkiem emitenta obligacji, w przypadku ustanowienia zastawu jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, do poddania przedmiotu zastawu wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność oraz do udostępnienia tej wyceny lub jej skrótu w warunkach emisji, o których mowa w art. 5 Ustawy o obligacjach.

FINTANK spełnia kryteria określone w art. 30 ust 1. Ustawy o obligacjach tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

1.4. Źródła informacji

W celu oszacowania wartości godziwej ceny akcji Spółki („Przedmiot Wyceny”) niezbędne było przeprowadzenie analizy informacji finansowych, kluczowych założeń i pozostałych informacji dotyczących działalności wykonywanej przez Spółkę oraz podmioty należące do jej grupy kapitałowej.

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Miśniczy 5 lok. 2/2F
53-635 Wrocław
NIP: 889-192-83-51
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
w Wydziale Gospodarczy KRS: 0000427881
kapitał zakładowy 5000 PLN

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 8 z 19

transakcji rynkowych lub informacji rynkowych. W przypadku innych aktywów i zobowiązań obserwowalne transakcje rynkowe lub informacje rynkowe mogą nie być dostępne. W obydwu przypadkach cel wyceny godziwej wartości jest jednak taki sam – chodzi o oszacowanie, jaka byłaby cena w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku w dniu wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych (tj. cena wyjścia na dzień wyceny z perspektywy uczestnika rynku, który posiada składnik aktywów lub ma zobowiązanie).”

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych:

„§ 14. 1. Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

§ 15. Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- 1) wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- 2) oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- 3) zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- 4) oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;
- 5) oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.”

Zawarte w par. 15 rozporządzenia metody wyceny są wymienione w tzw. hierarchii ważności zasad wyceny (hierarchii wartości godziwej) określonej przez MSSF 13, a także w rozporządzeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych. Zgodnie z tymi dokumentami

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 9 z 19

wycena powinna być przeprowadzona według najwyższej możliwej hierarchii. Zgodnie z art. 24 rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych:

„1. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składnika lokat uznaje się:

- 1) cenę z aktywnego rynku (poziom 1 hierarchii wartości godziwej);
- 2) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1, cenę otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej);
- 3) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1 i 2, wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).”

Analogiczne przepisy znajdują się w zapisach Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 13 Wycena wartości godziwej:

„72. W celu zwiększenia spójności i porównywalności wycen wartości godziwej i powiązanych ujawnianych informacji w niniejszym standardzie ustanowiono hierarchię klasyfikacji na trzech poziomach (zob. paragrafy 76–90) danych wejściowych na potrzeby technik wyceny stosowanych do wyceny wartości godziwej. W hierarchii wartości godziwej najwyższy priorytet nadano cenom notowanym (niepodlegającym korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania (dane wejściowe na poziomie 1), zaś najniższy priorytet – nieobserwowalnym danym wejściowym (dane wejściowe na poziomie 3).”

W analizowanym przypadku oznacza to, że zarówno polskie jak również międzynarodowe przepisy w zakresie wyceny w przypadku spółki notowanej na aktywnym rynku oczekują, iż wycena będzie przeprowadzona w oparciu o kurs giełdowy, jeżeli rynek ten można uznać za aktywny.

Zgodnie z par. 2 punkt 19 rozporządzenia w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych przez aktywny rynek rozumie się rynek, na którym transakcje dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów lub zobowiązania, w tym rynki giełdowe, rynki pośredników, rynki brokerskie i rynki transakcji bezpośrednich, które cechują się taką częstotliwością i wolumenem.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 10 z 19

Akcje Spółki są notowane od 2013 roku na alternatywnym rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, liczba akcji w wolnym obrocie (*free float*) wynosi ponad 16,5%, a wartość akcji w wolnym obrocie wynosi powyżej 3 mln Euro (na dzień 31.10.2024), co wskazuje że rynek giełdowy dla akcji Spółki można uznać za aktywny. W konsekwencji wycena akcji Spółki winna zostać przeprowadzona zgodnie z hierarchią 1 wartości godziwej przy zastosowaniu ceny z aktywnego rynku.

Reasumując, w przypadku wyceny wartości godziwej akcji Adatex S.A. zasadne jest zastosowanie ceny z aktywnego rynku w formie notowań ceny akcji Adatex S.A. na rynku NewConnect przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego na podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego na podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy. Takie podejście zostało zapisane w projekcie Warunków Emisji Obligacji, na potrzeby których będzie ustanowione zabezpieczenie na akcjach Adatex S.A. Dodatkowo pomocniczo sprawdziliśmy wycenę metodami porównawczą oraz dochodową i ustaliliśmy, że wycena giełdowa nie przewyższa wycen teoretycznych z modeli wyceny metodami porównawczą i dochodową.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

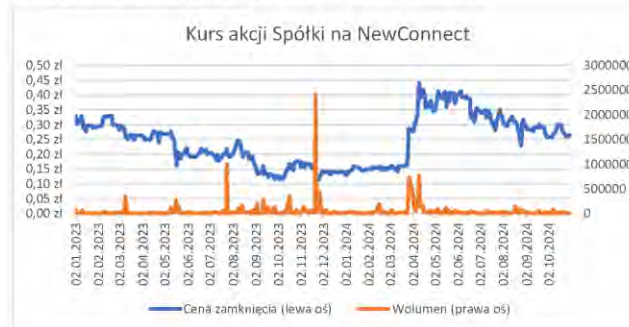
Strona 12 z 19

2.2. Analiza kursu giełdowego

Na początku 2023 roku akcje Adatex S.A. na zamknięciu kosztowały 0,33 zł, cena akcji na datę 31.10.2024 r. wynosiła 0,26 zł. Notowania akcji nieznacznie się więc zmieniły. Poniższy Wykres 1 przedstawia kurs rynkowy w okresie 02.01.2023 – 31.10.2024 z ceną rynkową w Dniu Wyceny na poziomie 0,26 zł.

Na rynku NewConnect warszawskiej giełdy, jeśli na danej sesji giełdowej nie dochodzi do żadnych transakcji na danym walorze, to kurs zamknięcia pozostaje niezmienny w stosunku do kursu zamknięcia z poprzedniej sesji. Oznacza to, że kurs zamknięcia ustala się na podstawie ostatniego dostępnego kursu, przy którym doszło do transakcji. Jeśli przez kilka sesji z rzędu nie dochodzi do żadnych transakcji, kurs zamknięcia na każdej z tych sesji będzie taki sam, jak kurs zamknięcia z ostatniej sesji, na której była aktywność.

Wykres 1. Kurs cen giełdowych akcji Adatex S.A. w latach 2023-2024



| Statystyki opisowe | |
|------------------------|---------|
| Średnia | 0.24 zł |
| Odchylenie standardowe | 0.08 zł |
| Mediana | 0.26 zł |
| Kurtoza | -1.02 |
| Skośność | 0.28 |
| Minimum | 0.11 zł |
| Maksimum | 0.44 zł |
| Wolumen | |
| Średnia | 45702 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 13 z 19

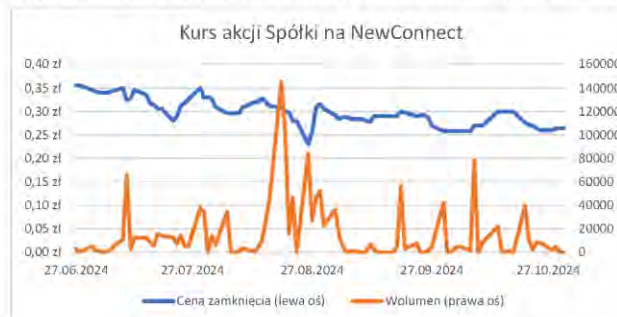
2.3. Wycena akcji

Wycena akcji została przeprowadzona z wykorzystaniem definicji wartości godziwej wymienionej w ustawie o rachunkowości, zgodnie z którą za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązaniymi ze sobą stronami. Wartość godziwa instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cenę rynkową pomniejszoną o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca.

Ponieważ od roku 2013 akcje Spółki notowane są na rynku zorganizowanym NewConnect, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie poza rynkiem regulowanym w formule alternatywnego systemu obrotu (ASO), podlegający jednak nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, uznaliśmy że umożliwia to wycenę akcji w oparciu o notowania giełdowe.

W naszej ocenie cena akcji obliczona przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego na podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego a podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy, dobrze odzwierciedla wartość godziwą ceny akcji Spółki w podejściu ostrożnościowym. Poniżej przedstawiono wykres notowań giełdowych akcji Adatex S.A. w okresie ostatnich 90 dni kalendarzowych.

Wykres 2. Kurs cen giełdowych akcji Adatex S.A. w okresie ostatnich 90 dni kalendarzowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 14 z 19

W poniższej tabeli przedstawiono kurs zamknięcia oraz wolumen akcji w okresie od 3 sierpnia 2024 r. do 31 października 2024 r.

| Data | Zamknięcie | Wolumen | Udział % w wolumenie |
|------------|------------|---------|----------------------|
| 05.08.2024 | 0.30 zł | 34376 | 3.32% |
| 06.08.2024 | 0.30 zł | 0 | 0.00% |
| 07.08.2024 | 0.30 zł | 426 | 0.04% |
| 08.08.2024 | 0.30 zł | 350 | 0.03% |
| 09.08.2024 | 0.31 zł | 3520 | 0.34% |
| 12.08.2024 | 0.32 zł | 240 | 0.02% |
| 13.08.2024 | 0.32 zł | 4350 | 0.42% |
| 14.08.2024 | 0.33 zł | 9100 | 0.88% |
| 16.08.2024 | 0.31 zł | 46100 | 4.46% |
| 19.08.2024 | 0.31 zł | 144947 | 14.01% |
| 20.08.2024 | 0.30 zł | 104571 | 10.11% |
| 21.08.2024 | 0.30 zł | 15801 | 1.53% |
| 22.08.2024 | 0.28 zł | 46571 | 4.50% |
| 23.08.2024 | 0.28 zł | 35 | 0.00% |
| 26.08.2024 | 0.23 zł | 84378 | 8.16% |
| 27.08.2024 | 0.26 zł | 26879 | 2.60% |
| 28.08.2024 | 0.31 zł | 46640 | 4.51% |
| 29.08.2024 | 0.32 zł | 52105 | 5.04% |
| 30.08.2024 | 0.31 zł | 22710 | 2.20% |
| 02.09.2024 | 0.29 zł | 36252 | 3.51% |
| 03.09.2024 | 0.28 zł | 13552 | 1.31% |
| 04.09.2024 | 0.29 zł | 4951 | 0.48% |
| 05.09.2024 | 0.29 zł | 0 | 0.00% |
| 06.09.2024 | 0.28 zł | 1001 | 0.10% |
| 09.09.2024 | 0.28 zł | 0 | 0.00% |
| 10.09.2024 | 0.28 zł | 50 | 0.00% |
| 11.09.2024 | 0.28 zł | 6950 | 0.67% |
| 12.09.2024 | 0.29 zł | 2300 | 0.22% |
| 13.09.2024 | 0.29 zł | 0 | 0.00% |
| 16.09.2024 | 0.29 zł | 0 | 0.00% |
| 17.09.2024 | 0.29 zł | 0 | 0.00% |
| 18.09.2024 | 0.29 zł | 5201 | 0.50% |
| 19.09.2024 | 0.30 zł | 56502 | 5.46% |
| 20.09.2024 | 0.30 zł | 2899 | 0.28% |
| 23.09.2024 | 0.29 zł | 7426 | 0.72% |
| 24.09.2024 | 0.29 zł | 50 | 0.00% |
| 25.09.2024 | 0.29 zł | 0 | 0.00% |
| 26.09.2024 | 0.29 zł | 1001 | 0.10% |
| 27.09.2024 | 0.27 zł | 4550 | 0.44% |
| 30.09.2024 | 0.26 zł | 41874 | 4.05% |
| 01.10.2024 | 0.26 zł | 50 | 0.00% |

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 15 z 19

| | | | |
|------------|---------|---------|---------|
| 02.10.2024 | 0,26 zł | 40 | 0,00% |
| 03.10.2024 | 0,26 zł | 3540 | 0,34% |
| 04.10.2024 | 0,26 zł | 4894 | 0,47% |
| 07.10.2024 | 0,26 zł | 1575 | 0,15% |
| 08.10.2024 | 0,27 zł | 78446 | 7,58% |
| 09.10.2024 | 0,27 zł | 0 | 0,00% |
| 10.10.2024 | 0,27 zł | 8481 | 0,82% |
| 11.10.2024 | 0,28 zł | 12071 | 1,17% |
| 14.10.2024 | 0,30 zł | 21806 | 2,11% |
| 15.10.2024 | 0,30 zł | 50 | 0,00% |
| 16.10.2024 | 0,30 zł | 40 | 0,00% |
| 17.10.2024 | 0,30 zł | 960 | 0,09% |
| 18.10.2024 | 0,30 zł | 50 | 0,00% |
| 21.10.2024 | 0,28 zł | 39078 | 3,78% |
| 22.10.2024 | 0,27 zł | 10060 | 0,97% |
| 23.10.2024 | 0,27 zł | 2276 | 0,22% |
| 24.10.2024 | 0,26 zł | 8466 | 0,82% |
| 25.10.2024 | 0,26 zł | 7926 | 0,77% |
| 28.10.2024 | 0,26 zł | 2041 | 0,20% |
| 29.10.2024 | 0,26 zł | 4727 | 0,46% |
| 30.10.2024 | 0,26 zł | 0 | 0,00% |
| 31.10.2024 | 0,26 zł | 0 | 0,00% |
| | Srednia | Suma | |
| | 0,28 zł | 1034235 | 100,00% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Za wartość 1 akcji, Adatex S.A., uznaliśmy średni arytmetyczny kurs akcji w okresie ostatnich 30 dni kalendarzowych tj. od 02.10.2024 r. do 31.10.2024 r. w wysokości 0,27 zł.

Poniżej zaprezentowano średni arytmetyczny kurs akcji z ostatnich 30 i 90 dni kalendarzowych i miesięcy oraz jego odchylenie standardowe, wartości maksymalne i minimalne, średnie arytmetyczne i mediany oraz ostatni kurs 0,26 zł z 31 października 2024 r.

| Kurs | 30 dni kalendarzowych | 90 dni kalendarzowych |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Srednia | 0,27 zł | 0,28 zł |
| Odchylenie standardowe | 0,02 zł | 0,02 zł |
| Mediana | 0,27 zł | 0,29 zł |
| Minimum | 0,26 zł | 0,23 zł |
| Maksimum | 0,30 zł | 0,33 zł |
| Wolumen | | |
| Średnia | 9388 | 16416 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 16 z 19

Obliczenie wartości wszystkich akcji:

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Liczba wszystkich wyemitowanych akcji | 320 611 350 |
| Wartość 1 akcji | 0,27 zł |
| Kapitałizacja Adatex S.A. | 86 565 065 zł |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 17 z 19

3. Wynik wyceny i podsumowanie

Na dzień 31 października 2024 roku, łączna wartość 320 611 350 akcji wyemitowanych przez Adatex S.A. wynosiła 86 565 065 zł, a wartość 1 akcji wyniosła 0,27 zł.

W imieniu fintank sp. z o.o.:

Robert Pabich

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Robert Grzegorz Pabich
Data: 2024.11.06 16:55:37 CEST

Członek Zarządu

Biegły rewident nr ewid. 11179

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Michalicy 5 lok. 2/21F
53-633 Wrocław
NIP: 887-192-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
w Wydziale Gospodarczy KRS pod numerem 0000977891
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 18 z 19

Zastrzeżenia prawne

Niniejszy Raport, a także wszystkie sformułowane opinie i zaprezentowane wnioski dotyczące wycenianych aktywów, podlegają i są zależne od wymienionych poniżej ogólnych warunków i zastrzeżeń oraz wszelkich innych warunków i zastrzeżeń, które zostały wymienione w niniejszym Raporcie. Akceptacja lub wykorzystanie niniejszego Raportu oznacza zgodę na wszelkie warunki i zastrzeżenia wymienione w Raporcie.

- **Dystrybucja Raportu** – Niniejszy Raport został sporządzony zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na zlecenie Klienta w oparciu o umowę zawartą pomiędzy FINTANK a Klientem w związku z planowaną emisją obligacji Spółki. Klient jest uprawniony do przekazania Raportu (w pełnej wersji ostatecznej) podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską obsługującemu Klienta w Transakcji tj. Noble Securities S.A z siedzibą w Warszawie („Podmiot Pośredniczący” w rozumieniu Ustawy o Ofercie), który w oparciu o wymogi Ustawy o Ofercie regulującej ofertę publiczną lub prywatną obligacji Spółki będzie mógł udostępnić Raport (w pełnej wersji ostatecznej) na swojej stronie internetowej, stronie internetowej Spółki oraz poprzez agencje informacyjne. Ponadto, Podmiot Pośredniczący może, przekazać Raport (w pełnej wersji ostatecznej) swoim klientom i potencjalnym klientom, Komisji Nadzoru Finansowego, administratorowi zabezpieczeń oraz wszystkim innym podmiotom niezbędnym w toku ustanawiania zabezpieczeń, rejestracji w KDPW oraz wprowadzania do obrotu na rynku Catalyst obligacji emitowanych przez Spółkę. Z zastrzeżeniem powyższych uprawnień, Raport nie może być ujawniany, udostępniany, cytowany lub publikowany, w całości lub w części, bez uprzedniej pisemnej zgody FINTANK. FINTANK nie ponosi żadnej odpowiedzialności za straty poniesione przez Klienta lub przez inne strony w wyniku rozpowszechnienia, publikacji, powielenia lub wykorzystania Raportu wbrew powyższym postanowieniom. Niezależnie od powyższego, Raport może zostać ujawniony (jednak tylko w pełnej wersji ostatecznej) w przypadku, gdy wymagają tego przepisy prawa, w szczególności decyzją właściwego sądu.

- **Zakres prac** – Dokonanie oszacowania wartości jakiegokolwiek instrumentu finansowego lub podmiotu gospodarczego powstaje w oparciu o ocenę uwzględniającą katalog dostępnych informacji. Niniejsza Wycena została sporządzona z wykorzystaniem informacji przekazanych przez autoryzowanych przedstawicieli Klienta oraz jego doradców jak również informacji pozyskanych z innych źródeł uznanych powszechnie za wiarygodne, które zostały przedstawione w Raporcie i zawiera pewne ograniczenia i wyłączenia. Przedstawione w Raporcie liczby mogły w pewnych przypadkach podlegać zaokrągleniom w stosunku do danych szczegółowych. Prace FINTANK związane z wydaniem niniejszego Raportu nie obejmowały analizy stanu finansowego lub prawnopodatkowego Spółki (tzw. *due diligence*), ewentualnych skutków finansowo-księgowo-podatkowych lub kwestii prawnych, które mogą być istotne z punktu widzenia realizacji Wezwania. FINTANK przyjęło założenie, że nie są prowadzone postępowania dotyczące Spółki lub jej majątku, których efekt finansowy powinien być dodatkowo ujęty w sprawozdaniach finansowych Spółki, a prawa Spółki do jej majątku są ważne i zbywalne. FINTANK nie przeprowadziło niezależnej wyceny ani oszacowania aktywów lub pasywów Spółki, nie przeprowadziło również badania sprawozdań finansowych Spółki.

- **Natura Raportu** – Raport nie stanowi opinii na temat warunków finansowych Transakcji (*fairness opinion*), opinii o wypłacalności, ani rekomendacji inwestycji, lecz jest wyceną wartości godziwej w przypadku transakcji pomiędzy hipotetycznym kupującym i hipotetycznym sprzedającym i na zakładaną Datę Wyceny, gdzie zarówno kupujący jak i sprzedający posiadają odpowiednią wiedzę na temat przedmiotu transakcji. Niniejszy Raport jest oceną ekspercką, a nie stwierdzeniem faktów i nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji odnośnie przeprowadzenia Wezwania (np. z punktu widzenia samej decyzji o przeprowadzeniu Wezwania, czy stanowi ono optymalne rozwiązanie dla wzywającego, Spółki bądź jej akcjonariuszy, momentu jego przeprowadzenia bądź jakiegokolwiek innego aspektu Wezwania), czy też odpowiedzi lub jej braku na Wezwanie przez akcjonariuszy Spółki.

- **Założenie o kontynuowaniu działalności, brak nieujawnionych zobowiązań warunkowych** – Niniejsza Wycena: (i) zakłada, że na Datę Wyceny Spółka będzie kontynuowała działalność, (ii) jest oparta na historycznych i bieżących wynikach finansowych Spółki na poziomie skonsolidowanym i stanie jej aktywów na Datę Wyceny; (iii) zakłada, że Spółka nie ma żadnych nieujawnionych rzeczywistych lub warunkowych aktywów lub zobowiązań, żadnych

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.

ul. K. Miściszy 4/5 lok. 2/2F

53-633 Wrocław

NIP: 899-192-83-91

® Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
w Wydziale Gospodarczy KRS 0000427881
kapitał zakładowy 5.000 PLN

7.5 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

Uchwała Emisyjna Rady Nadzorczej oraz Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie ustanowienia Programu

Protokół nr 01/20/11/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (dalej zwana: „Spółką”)

odbytego w dn. 20 listopada 2024 r. w Dąbrowie Górniczej przy ul. Granicznej 34B/U24 – w siedzibie Spółki.

W posiedzeniu udział wzięli następujący członkowie Rady Nadzorczej:

1. Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Michał Bizoń – Członek Rady Nadzorczej
3. Agnieszka Mítka – Członek Rady Nadzorczej
4. Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej
5. Paweł Siudut - Członek Rady Nadzorczej

Posiedzenie protokołował Członek Rady Nadzorczej Paweł Siudut.

Lista obecności członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Przewidywany porządek obrad obejmował następujące zagadnienia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Stwierdzenie ważności zwołania posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Zgoda na ustanowienie programu emisji obligacji.
5. Zgoda na przeprowadzenie emisji obligacji serii A.
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia

Posiedzenie otworzyła Pani Sylwia Kijak, która stwierdziła, że w posiedzeniu uczestniczą wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

Ad.2. Stwierdzenie ważności posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał.

Sylwia Kijak stwierdziła, że posiedzenie jest ważne i Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał.

Ad. 3. Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad. 4. Zgoda na ustanowienie programu emisji obligacji.

Pani Sylwia Kijak przedstawiła Radzie Nadzorczej propozycję przeprowadzenia programu emisji obligacji na zasadach i warunkach określonych w Warunkach emisji obligacji, których projekt stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu. Jest to działanie ekonomicznie uzasadnione i mające na celu pozyskanie finansowania do przeprowadzenia kolejnych inwestycji budowlanych.

Przewodnicząca zarządziła głosowanie tajne nad uchwałą.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na ustanowienie programu emisji obligacji. W tej sprawie Rada podjęła Uchwałę Nr 1/20/11/2024 i uchwałę.

Wyniki głosowania: za - 5 głosów
wstrzymało się – 0 głos
przeciw - 0 głosów

Ww. Projekt Warunków emisji obligacji oraz Uchwała stanowią załącznik nr 2 i 3 do niniejszego protokołu.

5. Zgoda na przeprowadzenie emisji obligacji serii A.

Pani Sylwia Kijak przedstawiła Radzie Nadzorczej propozycję przeprowadzenia emisji obligacji na zasadach i warunkach określonych w Warunkach emisji obligacji, których projekt stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu. Jest to działanie ekonomicznie uzasadnione i mające na celu pozyskanie finansowania do przeprowadzenia kolejnych inwestycji budowlanych. Przewodnicząca zarządziła głosowanie tajne nad uchwałą.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na ustanowienie programu emisji obligacji. W tej sprawie Rada podjęła Uchwałę Nr 2/20/11/2024 i uchwałę.

Wyniki głosowania: za - 5 głosów
wstrzymało się – 0 głos
przeciw - 0 głosów

Uchwała stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

6/7. Wolne wnioski. Zamknięcie obrad

Następnie Przewodnicząca zwróciła się do obecnych z pytaniem o ewentualne zastrzeżenia i dalsze wnioski. Wniosków nie zgłoszono. Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej zamknął posiedzenie.

Wykaz załączników:

Załącznik nr 1 – Lista obecności,

Załącznik nr 2 – Warunki emisji obligacji

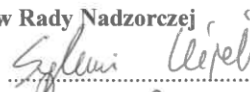

Załącznik nr 3 – Uchwała nr 1/20/11/2024 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji.

Załącznik nr 4 - Uchwała nr 2/20/11/2024 w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii A.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Sylwia Kijak


.....

.....

2. Członek Rady Nadzorczej - Michał Bizoń

2

3. Członek Rady Nadzorczej - Agnieszka Mitka *Agnieszka Mitka*
4. Członek Rady Nadzorczej - Marcin Kijak *Marcin Kijak*
5. Członek Rady Nadzorczej - Paweł Siudut *Paweł Siudut*

Załącznik nr 1 do protokołu nr 01/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

**LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZENIU RADY NADZORCZEJ ADATEX SA
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej w dniu 20 listopada 2024 r.**

| Lp. | Imię i Nazwisko | Podpis |
|-----|-----------------|--------|
|-----|-----------------|--------|

| | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | Sylwia Kijak |  |
| 2 | Michał Bizoń |  |
| 3 | Agnieszka Mitka |  |
| 4 | Marcin Kijak |  |
| 5 | Paweł Sindut |  |

Załącznik nr 3 do protokołu nr 01/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

Załącznik nr 3 do protokołu nr 01/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

UCHWAŁA NR 1/20/11/2024
Rady Nadzorczej Spółki
Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
z dnia 20 listopada 2024 r.
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji

§1

Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą ADATEX S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 12 ust. 2 Statutu Spółki:

- 1) --wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji do łącznej kwoty 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w EURO w ramach jednej lub więcej serii obligacji („Program”);
- 2) -oświadcza, że obligacje wyemitowane w ramach Programu mogą być zabezpieczone w szczególności w postaci hipoteki oraz zastawu rejestrowego lub niezabezpieczone;
- 3) -- upoważnia Zarząd do swobodnego określenia pozostałych paramentów emisji obligacji emitowanych w ramach Programu emisji, w tym zwłaszcza do określenia wartości nominalnej oraz ceny emisyjnej obligacji, ich oprocentowania oraz terminu wykupu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za podjęciem uchwały oddano 5... głosów,
przeciw uchwale ...0... głosów,
wstrzymujących się ...0... głosów

Załącznik nr 4 do protokołu nr 01/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

Uchwała Nr 2/20/11/2024
RADY NADZORCZEJ ADATEX S.A.
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
z dnia 20 listopada 2024 roku
w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii A

§1

Rada Nadzorcza spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym 32.061.135,00 zł, (opłaconym w całości) („Spółka”) działając na podstawie § 12 ust. 3 statutu Spółki niniejszym:

- 1) wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Zarząd Spółki emisji obligacji serii A do kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych, na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: „**Obligacje**”);
- 2) upoważnia Zarząd do swobodnego określenia pozostałych parametrów emisji Obligacji serii A, w tym zwłaszcza do określenia wartości nominalnej oraz ceny emisyjnej Obligacji, ich oprocentowania oraz terminu wykupu;
- 3) wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczeń Obligacji wedle uznania Zarządu określonych w warunkach emisji obligacji serii A, w szczególności poprzez:
 - Ustanowienie hipoteki na nieruchomości gruntowej obejmująca działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9, której wartość sumy hipotecznej będzie wynosiła nie więcej niż 150% wartości nominalnej Obligacji proponowanych do nabycia („**Hipoteka**”);
 - Ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach Spółki należących do Roberta Kijaka i Sylwii Kijak („**Zastawca**”) do 150% wartości nominalnej emisji obligacji serii A,
 - Podporządkowanie spłaty istniejących pożyczek w PLN udzielonych Spółce przez Badimex sp. z o. o.

- Podporządkowanie spłaty przyszłych pożyczek w PLN udzielonych Spółce przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki,
- Wystawienie Weksla własnego przez Spółkę do kwoty 200% wartości nominalnej Obligacji,
- złożenie przez Spółkę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c., do kwoty 200% wartości nominalnej Obligacji,
- zawarcie przez Spółkę z Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, nr KRS: 0000018651, umowę rachunku zastrzeżonego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

Za podjęciem uchwały oddano 5 głosów,
przeciw uchwale 0 głosów,
wstrzymujących się 0 głosów

Uchwała Emisyjna Zarządu ADATEX S.A. oraz Uchwała Zarządu Emitenta ws. ustanowienia Programu

UCHWAŁA NR 1/20/11/2024
ZARZĄDU ADATEX SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
Z DNIA 20 LISTOPADA 2024 ROKU

w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji
(„Uchwała”)

Zarząd spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym 32.061.135,00 zł, (opłaconym w całości) („Spółka”) działając na podstawie § 12 ust. 2 Statutu Spółki, art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia uruchomić program emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) z których świadczenia będą spełniane w złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („Program”).
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu mogą być emitowane jako niezabezpieczone lub równorzędnie zabezpieczone na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. 

Uchwała Nr 2/20/11/2024
ZARZĄDU ADATEX S.A.
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
z dnia 20 listopada 2024 roku
w sprawie emisji obligacji serii A

Zarząd spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym 32.061.135,00 zł, (opłaconym w całości) („Spółka”) działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wrażenia zgody na emisję obligacji serii A, a także na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o obligacjach”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje Uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 20 000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, na następujących warunkach:
 - a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (PLN);
 - c) wartość nominalna jednej Obligacji będzie równa 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych;
 - d) cena emisyjna jednej Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna;
 - e) świadczenia z Obligacji będą określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej w walucie złoty (PLN);
 - f) Obligacje będą oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w Warunkach Emisji Obligacji;
 - g) Oferta publiczna Obligacji prowadzona zgodnie z art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR);
 - h) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach zostanie określony na poziomie 100 000 (słownie: sto tysięcy) Obligacji;
 - i) Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

- j) Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone;
 - k) Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy;
 - l) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/2024/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.
 3. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu danych instrumentów finansowych, sposoby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii A oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
 4. Spółka zawarła z Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („NS”) umowę o świadczenie usługi oferowania, na podstawie której Spółka powierzyła NS również organizację konsorcjum dystrybucyjnego dotyczącego Obligacji.

§ 2.

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

Zarząd:



7.6 Umowa z Administratorem Zabezpieczenia

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI I INNYCH ZABEZPIECZEŃ

zawarta w dniu 21 listopada 2024 r. w Warszawie pomiędzy:

Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska

zwanym dalej: **Administratorem Hipoteki, Administratorem Zastawu lub Administratorem Zabezpieczenia**.

a

Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym (właconym w całości) PLN 32.061.135,00 reprezentowaną przez: Roberta Kijaka

zwaną dalej: **Emitentem**

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. *Emitent zamierza wyemitować jedną lub kilka serii obligacji, będących obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż EUR 5.000.000 lub równowartość tej kwoty w złotych ("**Obligacje**")*;
2. *Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji m. in. poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach, ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach oraz dodatkowo, w celu usprawnienia procesu egzekucji, złożyć i doprowadzić, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, do złożenia przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek oraz Zastawu Rejestrowego oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc* ;
3. *W przypadku zabezpieczenia, w formie hipoteki oraz zastawu rejestrowego, ustanowienie administratora hipoteki, a także administratora zastawu jest obowiązkowe zgodnie z Ustawą*;
4. *Administrator Zabezpieczenia zgodził się na przyjęcie na siebie obowiązków administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach, a także na administrowanie innymi zabezpieczeniami na podstawie art. 29 Ustawy o obligacjach.*

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§1
Definicje

1. **„Dzień Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
2. **„Zastaw Rejestrowy”** oznacza z osobna każdą umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu;
3. **„Przedmiot Zastawu”** oznacza Akcje należące do Roberta Kijaka lub Sylwii Kijak w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji;
4. **„Akcje”** oznacza zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela (wszelkich serii), o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, wyemitowane przez ADATEX S.A., oznaczone kodem ISIN PLPIK0000018, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji są dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku NewConnect;
5. **„Hipoteka/Hipoteki”** oznacza zabezpieczenie w rozumieniu art. 65 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 – tj. ze zm.) ustanowione na Przedmiocie Hipoteki zgodnie z Umową jako Hipoteka 1 do Hipoteka 2;
6. **„Kodeks postępowania cywilnego”** lub **„kpc”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
7. **„Nieruchomości”** oznacza Nieruchomość 1 do Nieruchomości 2. Na Nieruchomość 2 składają się Nieruchomości o numerach od 2.1 do 2.18, wymienione w punktach od 7.2 do 7.19 poniżej ;
 - 7.1. **„Nieruchomość 1”** oznacza nieruchomość gruntową obejmującą działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9
 - 7.2. **„Nieruchomość 2.1”** oznacza lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063053/0 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
 - 7.3. **„Nieruchomość 2.2”** oznacza lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00064536/7 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
 - 7.4. **„Nieruchomość 2.3”** oznacza lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00064537/4 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych ;

- 7.5. „**Nieruchomość 2.4**” oznacza lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00063054/7 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.6. „**Nieruchomość 2.5**” oznacza lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063055/4 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.7. „**Nieruchomość 2.6**” lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW NR KA1D/0006356/1 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.8. „**Nieruchomość 2.7**” oznacza lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW NR KA1D/00063057/8 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.9. „**Nieruchomość 2.8**” lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063058/5 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.10. „**Nieruchomość 2.9**” oznacza lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063059/2 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.11. „**Nieruchomość 2.10**” oznacza lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW Nr KA1D/00063060/2 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.12. „**Nieruchomość 2.11**” oznacza lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063061/9 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.13. „**Nieruchomość 2.12**” oznacza lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00063062/6 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.14. „**Nieruchomość 2.13**” oznacza lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00063063/3 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.15. „**Nieruchomość 2.14**” oznacza lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00063064/0 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.16. „**Nieruchomość 2.15**” oznacza lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063065/7 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.17. „**Nieruchomość 2.16**” Oznacza lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla

- którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063066/4 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.18. „**Nieruchomość 2.17**” oznacza lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW KA1D/00063067/1 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 7.19. „**Nieruchomość 2.18**” oznacza lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00063068/8 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
8. „**Obligacje**” oznacza obligacje emitowane przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż PLN 20.000.000;
9. „**Obligatariusze**” oznacza posiadaczy Obligacji;
10. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek oraz Zastawów Rejestrowych na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kpc zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
11. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 200% wartości nominalnej emitowanych Obligacji;
12. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**” oznacza oświadczenia właściciela Nieruchomości 2 składane na podstawie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podmiot ten podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 150% wartości nominalnej emitowanych Obligacji;
13. „**Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Zastawu Rejestrowego**” oznacza oświadczenia właścicieli przedmiotu zastawów składane na podstawie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podmioty te poddadzą się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty łącznej dla wszystkich zastawców nie niższej niż równowartość 150% wartości nominalnej emitowanych Obligacji;
14. „**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**” oznacza akt notarialny, w którym odpowiednio właściciel albo użytkownik wieczysty Nieruchomości ustanawia Hipotekę;
15. „**Przedmiot Hipoteki**” oznacza łącznie przedmiot zabezpieczeń Hipoteką 1 na Nieruchomości 1 wskazanej w punkcie 7.1 Umowy oraz Hipoteką 2 na Nieruchomości 2 wskazanej w punktach od 7.2 do 7.19 Umowy;
16. „**Przelew Wierzytelności z Tytułu Polis Ubezpieczeniowych Nieruchomości**” oznacza umowę, na mocy której nastąpi przelew wierzytelności przysługującej właścicielowi Nieruchomości 2 wobec firmy ubezpieczeniowej ;
17. „**Umowa**” oznacza niniejsza umowę;

18. **„Umowa podporządkowania spłaty pożyczek”** oznacza umowę, którą zawrze Emitent jako dłużnik Badimex Sp. z o.o. z wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu tych pożyczek;
19. **„Umowa Rachunku Zastrzeżonego”** 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 do udzielenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;
20. **„Ustawa”** oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
21. **„Warunki Emisji Obligacji”** oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy dla danej serii Obligacji;
22. **„Weksel”** oznacza Weksel własny in blanco Emitenta wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi;
23. **„Wierzytelności”** oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

§2

Ustanowienie administratora

1. Emitent niniejszym ustanawia Wojciecha Pfadta:
 - i. Administratorem Hipoteki oraz upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego z tytułu Hipotek, a Wojciech Pfadt oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Hipoteki,
 - ii. Administratorem Zastawu oraz upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zastawu Rejestrowego, a Wojciech Pfadt oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zastawu,
 - iii. Administratorem Zabezpieczenia w stosunku do innych zabezpieczeń podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową i Warunkami Emisji Obligacji i upoważnia Wojciecha Pfadta do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z innymi zabezpieczeniami ustanowionymi, na warunkach określonych w Umowie i Warunkach Emisji Obligacji, a Wojciech Pfadt oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia.
2. Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do PLN 20.000.000, a Hipoteki i inne zabezpieczenia wynikające z Umowy będą zabezpieczać wszelkie Wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Kwoty Wykupu,

Kwoty Odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych), jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji, a także koszty związane z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy, maksymalnie do kwoty PLN 30.000.000; w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Hipotek powyższa kwota będzie stanowiła sumę zabezpieczenia w przypadku każdej z nich (hipoteka łączna umowna – art. 76 ust. 3 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 – tj. ze zm.)). Zgodnie z powyższym oświadczeniem Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na biegłego oraz inne niezbędne wydatki.

3. W wykonaniu Umowy Administrator Zabezpieczenia będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.
4. Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania Hipotekami oraz wykorzystania innych zabezpieczeń w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

§3

Zmiana i wykreślenie Hipoteki, zwolnienie innych zabezpieczeń

1. Do Dnia Wykupu Emitent będzie uprawniony do wielokrotnej zmiany przedmiotu Hipoteki na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie Hipotek i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki - z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z Wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. W tym samym momencie Administrator Hipoteki dokona wszelkich koniecznych czynności w celu zwolnienia innych zabezpieczeń.

§4

Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się do Dnia Przydziału złożyć Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki 1 oraz kompletnych i prawnie skutecznych wniosków o wpis Hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 1, do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% wartości nominalnej Obligacji określonej w §2.2, powyżej, tj. do maksymalnej kwoty PLN 30.000.000. Emitent zapewni, że nie później niż 360 dni od Dnia Przydziału, Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.
2. Emitent zobowiązuje się w terminie do Dnia Przydziału spowodować złożenie oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki 2 oraz kompletnych i prawnie skutecznych wniosków o wpis Hipotek umownych łącznych na Nieruchomości 2, do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% wartości nominalnej Obligacji określonej w §2.2, powyżej, tj. do maksymalnej kwoty PLN 30.000.000. Emitent zapewni, że nie

- później niż 180 dni od Dnia Przydziału, Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.
3. Emitent zobowiązuje się doprowadzić by właściciel Nieruchomości 2, Badimex Sp. z o.o. jako ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczenia do Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 wymienionych szczegółowo w Warunkach Emisji Obligacji, na mocy której pomiędzy właścicielem Nieruchomości 2, a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej właścicielowi Nieruchomości 2 wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego z tytułu wiążących w chwili zawarcia Umowy umów ubezpieczenia oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, stwierdzonych kolejnymi polisami będącymi kontynuacją ubezpieczenia.
 4. Nie później niż do Dnia 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 Warunkach Emisji Obligacji (Umowa Rachunku Zastrzeżonego). Warunki umów rachunku są określone w Warunkach Emisji Obligacji.
 5. Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Badimex Sp. z o.o. jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia Umowę Podporządkowania Splaty Pożyczek dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Badimex Sp. z o.o. na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
 6. Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent wystawi na rzecz Administratora Zabezpieczenia Weksel Własny in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, zabezpieczający wszelkie Wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji. W związku z wystawieniem Weksla Własnego Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową określającą zasady wypełnienia i realizacji Weksla Własnego. Zasady wystawienia i wypełnienia Weksla określają Warunki Emisji Obligacji.
 7. Emitent w terminie wystawienia Weksla ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kpc do kwoty odpowiadającej 200% wartości emitowanych 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 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.
 8. Emitent zobowiązuje się zawrzeć umowy Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK oraz złożyć wnioski o ich wpisanie do rejestru na zasadach i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
 9. Emitent zobowiązuje się doprowadzić złożenia przez każdego z podmiotów będących posiadaczem odpowiednio Przedmiotu Zastawu RK oraz Przedmiotu Zastawu SK do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczeń o poddaniu się egzekucji odpowiednio z Zastawu Rejestrowego RK oraz

Zastawu Rejestrowego SK co do zobowiązań zabezpieczanych Zastawem Rejestrowym, do kwoty odpowiadającej łącznie dla wszystkich zastawców 150% wartości emitowanych Obligacji, przy czym Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Zastawu Rejestrowego”).

10. Emitent zobowiązuje się spowodować, że właściciel Nieruchomości 2, złoży do Dnia Przydziału w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości 2, co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty odpowiadającej 150% wartości emitowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.
11. Emitent zobowiązany jest także:
 - i. do przekazania do Administratora Hipoteki egzemplarzy Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
 - ii. do informowania Administratora o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1, 13.2 oraz 13.3 Warunków Emisji Obligacji, w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
 - iii. zawiadamiać Administratora Zabezpieczenia o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
12. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionych przez Strony.

§5

Administrowanie Hipoteką, Zastawem Rejestrowym oraz innymi zabezpieczeniami

1. Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki, Zastawu Rejestrowego i innych zabezpieczeń w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
 - i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym zabezpieczeń,
 - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki, Zastawu Rejestrowego oraz innych zabezpieczeń, w tym Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;
 - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki, Zastawu Rejestrowego oraz innych zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.

2. Administrator Hipoteki jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Wierzytelności oraz do przekazania uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych Obligatariuszom. Administrator Hipoteki podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia powyższych Wierzytelności niezależnie od zgłoszenia żądania ich podjęcia przez któregośkolwiek spośród Obligatariuszy.
3. Administrator Zabezpieczenia będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipotek, Zastawu Rejestrowego i innych zabezpieczeń, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
4. Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczenia, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Hipoteki jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora hipoteki, wynikających z zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych Wierzytelności.
5. Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu oraz Administratora Zabezpieczenia. Postanowienia dotyczące jednego z zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezskutecznienia uprawnień w stosunku do pozostałych zabezpieczeń, w tym Zastawu Rejestrowego oraz Hipoteki. Umowa zapewnia Administratorowi pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków Obligatariuszy wynikających ze wszystkich rodzajów zabezpieczeń łącznie i do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli w stosunku do każdego z zabezpieczeń oddzielnie.
6. Administrator Zabezpieczenia zobowiązuje się zawrzeć umowy, o których mowa w §4, powyżej na warunkach w określonych w Umowie oraz w Warunkach Emisji Obligacji. Administrator Zabezpieczenia uzgodni też treść pełnomocnictwa, o którym mowa w §4 ust. 4, powyżej.

§6

Zaspokojenie z Hipotek

1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia Wierzytelności. 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.
2. 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 Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Administrator Hipoteki 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 stanowiących przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

§7

Zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego

1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zastawu, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia Wierzytelności. Administrator Zastawu może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Zastawu wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.
2. W związku z powyższym, Administrator Zastawu 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 Zastawu przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Zastawu.
3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Zastawu będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Ustawy o Zastawie Rejestrowym, oraz Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Administrator Zastawu 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 Przedmiotu Zastawu stanowiącego przedmiot zabezpieczenia, zaspokojenia oraz podziału sumy uzyskanej między Obligatariuszy.
5. Zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić na poniższych zasadach:

- i. w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- ii. poprzez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, o którym mowa w art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

§8

Zaspokojenie z innych zabezpieczeń

1. Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykorzystania innych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie zgodnie z ich treścią. Kolejność wykorzystania zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczenia.
2. 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.
3. Inne zabezpieczenia będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Warunkami Emisji danej serii Obligacji.

§9

Zaspokojenie Wierzytelności

1. 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.
2. 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 zgodnie z kolejnością, o której mowa w §9.1, 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.
3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i innych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczenia zwróci środki, o których mowa w §9.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

§10

Odowiedzialność Administratora Zabezpieczenia

Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy. W szczególności Administrator Zabezpieczenia nie odpowiada za:

- i. skuteczność egzekucji na podstawie umów dotyczących zabezpieczeń, oraz
- ii. zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Powyższe ograniczanie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczenia.

§11

Osoba chroniona

1. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczenia będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczącymi Wierzytelności ("**Szkoda**"). Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczenia, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczenia.
2. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczenia będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Zabezpieczenia aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.
3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczenia zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym

roszczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

§12 Wynagrodzenie

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Zabezpieczenia przysługuje od Emitenta:

1. Wynagrodzenie roczne za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia w wysokości PLN za pierwszą serię Obligacji oraz PLN za każdą następną płatne po upływie każdego roku obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie to kalkulowane jest od miesiąca, w którym ma miejsce emisja, do miesiąca, w którym nastąpi wykup ostatniej obligacji. Niepełne lata rozliczane będą pro rata na zasadzie 1/12 stawki za każdy rok miesięcznie.
2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności:
 - i. Ryczałt w wysokości PLN) obejmujący 50 godzin pracy Administratora Zabezpieczenia rozliczanych na podstawie raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Ryczałt stanie się należny z dniem wykorzystania limitu 50 godzin pracy, z zastrzeżeniem przypadku częściowego wykorzystania tego limitu do dnia zaspokojenia Wierzytelności, kiedy stanie się on należny z dniem zaspokojenia Wierzytelności i w części w jakiej został on wykorzystany.
 - ii. Wynagrodzenie godzinowe począwszy od 51-szej godzinny pracy – PLN za godzinę. Godziny rozliczane na podstawie miesięcznych raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Faktury będą wystawiane po upływie każdego miesiąca, w którym praca, o której mowa w tym przepisie była wykonywana.
3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§13 Kaucja

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Zabezpieczenia w wysokości PLN . Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia o numerze . Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Zabezpieczenia będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów. Nadto jej celem jest zabezpieczenie wynagrodzenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w §12, powyżej. Administrator Zabezpieczenia zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §14 poniżej.

§14
Obowiązki Umowy

Zobowiązania Administratora Zabezpieczenia związane z administrowaniem zabezpieczeniami wynikającymi z Umowy wygasają z chwilą zaspokojenia wszelkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji. Obowiązki Administratora Zabezpieczenia związane z administrowaniem Hipoteką, Zastawem oraz pozostałymi zabezpieczeniami określonymi niniejszą Umową na zabezpieczenie Wierzytelności Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji wygasają z chwilą prawomocnego wykreślenia ostatniej z Hipotek/Zastawu lub braku obowiązywania pozostałych zabezpieczeń.

§15
Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób” lub „podmiotów” obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawiazania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.
4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
21.11.2024
13:22:22 +01'00'

EMITENT

ADMINISTRATOR HIPOTEKI

KARTA PODPISÓW

AUTENTI

poświadczenie złożenia podpisów i pieczęci elektronicznych

Certyfikat dla dokumentu o Autenti ID: b654fbd7-9b76-4dd8-80b0-b8a16d2192f5
utworzonego: 2024-11-21 13:04 (GMT+01:00)

Dokument przekazany do podpisu przez KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT RADCA PRAWNY
w.pfadt@kancelaria-wprp.pl, został zabezpieczony pieczęcią elektroniczną Autenti przed wprowadzeniem
nieautoryzowanych zmian.



2024-11-21 13:04 (GMT+01:00)

Wojciech Pfadt

w.pfadt@kancelaria-wprp.pl

KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT RADCA PRAWNY
NIP: 9511467270



Podpis elektroniczny
zabezpieczony pieczęcią Autenti

Uwierzytelnienie: e-mail

Powód: Podpisanie dokumentu

Adres IP: 83.28.92.49

2024-11-21 13:05 (GMT+01:00)

Autentyczność oraz integralność podpisanego dokumentu przed wprowadzeniem nieautoryzowanych zmian została
zabezpieczona pieczęcią elektroniczną Autenti.



2024-11-21 13:05 (GMT+01:00)

Niniejszy dokument stanowi poświadczenie wykonania usługi zaufania, w tym złożenia podpisów elektronicznych, zgodnie z zasadami opisanymi w Polityce.

Osoby podpisujące dokument złożyły podpisy elektroniczne zgodnie z zasadami opisanymi w Polityce Usług Zaufania Autenti dla podpisów elektronicznych Autenti oraz obsługi
podpisywania dokumentów (dostępne na: <https://autenti.com/pl/regulaminy>) oraz oświadczają, że znają i akceptują treść podpisywanego dokumentu a także potwierdziły
poprawność i prawdziwość danych służących do złożenia podpisu elektronicznego.

W ramach składania podpisów elektronicznych przeprowadzono uwierzytelnienie podpisujących.

Usługa została wykonana zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług
zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (Rozporządzenie eIDAS).

Karta podpisów stanowi poświadczenie Autenti w zakresie realizacji poszczególnych usług zaufania, zgodnie z zasadami ich świadczenia oraz definicjami zawartymi w Polityce.

7.7 Formularz zapisu

Formularz zapisu – osoba fizyczna i osoba prawna

| NOBLE SECURITIES DOM MAKLECKI | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| FORMULARZ ZAPISU NR __ | | | |
| <p>Niniejszy formularz zapisu stanowi Zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii A („Obligacje”) emitowane przez spółkę ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej („Emitent”) oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, dla której sporządzono Memorandum na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie („Oferta Publiczna” lub „Oferta”). Przedmiotem Oferty jest 200.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100,00 złotych każda, oferowanych na warunkach określonych w Memorandum (wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi), a także w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „Dokument Ofertowy”) oraz w niniejszym formularzu zapisu. Minimalna liczba Obligacji objętych Zapisem wynosi 10 (dziesięć). Inwestor może złożyć więcej niż jeden Zapis. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji. Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym</p> | | | |
| DANE KLIENTA | | | |
| ID Klienta (wypełnia NS) | | | |
| Imię i nazwisko/nazwa | | | |
| PESEL | Data urodzenia | | |
| Seria i nr dokumentu tożsamości | Obywatelstwo | | |
| Numer KRS lub innego rejestru | Nazwa rejestru | | |
| NIP | REGON (jeśli posiada) | | |
| Adres e-mail | Status dewizowy | rezydent <input type="checkbox"/> | nierezydent <input type="checkbox"/> |
| ID do raportowania transakcji* | | | |
| Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru): | | | |
| Ulica | | | |
| Kod pocztowy | Numer domu | Numer mieszkania | |
| Miejscowość | Kraj | | |
| Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby): | | | |
| Ulica | | | |
| Kod pocztowy | Numer domu | Numer mieszkania | |
| Miejscowość | Kraj | | |
| Urząd Skarbowy: | | | |
| Pełna nazwa Urzędu Skarbowego | | | |
| Kod LEI | | | |
| Data ważności kodu LEI | | | |
| DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU | | | |
| | Reprezentant 1 | Reprezentant 2 | |
| Imię | | | |
| Nazwisko | | | |
| PESEL/Data urodzenia | | | |
| Adres e-mail | | | |
| Obywatelstwo | | | |
| Państwo urodzenia | | | |

| DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Reprezentant 1 | Reprezentant 2 |
| Dokument tożsamości: | | |
| Typ | | |
| Numer i seria | | |
| Kraj wydania | | |
| Data ważności | | |

| ZAPIS NA OBLIGACJE | |
|--|---|
| Liczba Obligacji, na które składany jest zapis | |
| Słownie | |
| Cena jednostkowa (cena misyjna/sprzedaży) | PLN |
| Słownie | |
| Kwota prowizji maklerskiej | 0 (zero) – brak prowizji |
| Łączna kwota wpłaty na Obligacje | PLN |
| Słownie | złotych |
| Termin ważności zapisu | Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż 18 grudnia 2024 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji |

| WPŁATA NA OBLIGACJE | |
|---|--|
| Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi należącego do Klienta rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Noble Securities S.A o numerze: | |

| ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY | |
|--|--|
| Rodzaj rachunku (RPW – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; RB – rachunek bankowy) | |
| Numer ww. rachunku Klienta | |
| Podmiot prowadzący ww. rachunek | |

| Podpis Klienta |
|-----------------------|
| |

| WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI |
|---|
| Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw. |

KLUCZOWE ZASADY OBOWIAZUJĄCE INWESTORÓW I OŚWIADCZENIA KLIENTA

Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów

Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje

Noble Securities S.A. („NS”) informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy NS, na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu

NS zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które NS stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem

NS informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty

NS informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. NS informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji.

Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia

NS nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym, w tym w Warunkach Emisji Obligacji, nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

Dane osobowe

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu zapisu, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia Oferty Publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony danych

Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: lod@noblesecurities.pl lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej www.noblesecurities.pl. Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

Oświadczenia Klienta

(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem zapisu):

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że jestem nalezycie umocowany(-a) do złożenia zapisu na Obligacje w imieniu klientów wskazanych na liście stanowiącej załącznik do niniejszego formularza zapisu*.
**dotyczy oświadczenia podmiotu zarządzającego portfelem papierów wartościowych na zlecenie, składającego zapis w imieniu klienta (Inwestora).*
3. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
4. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
5. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

Formularza zapisu – klient instytucjonalny

**FORMULARZ ZAPISU NR ___
KLIENTA INSTYTUCJONALNEGO**

Niniejszy formularz zapisu stanowi Zapis na obligacje zwykle na okaziciela serii A („Obligacje”) emitowane przez spółkę **ADATEX S.A.** z siedzibą w Dąbrowie Górniczej („Emitent”) oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, dla której sporządzono Memorandum na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie („Oferta Publiczna” lub „Oferta”). Przedmiotem Oferty jest 200.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100,00 złotych każda, oferowanych na warunkach określonych w Memorandum (wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi), a także w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „Dokument Ofertowy”) oraz w niniejszym formularzu zapisu. Minimalna liczba Obligacji objętych Zapisem wynosi **10 (dziesięć)**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden Zapis. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji. Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym

| DANE KLIENTA | | | |
|---|--|-----------------------|--|
| ID Klienta (wypełnia NS) | | | |
| Nazwa | | | |
| Numer KRS lub innego rejestru | | Nazwa rejestru | |
| NIP | | REGON (jeśli posiada) | |
| Adres e-mail | | Status dewizowy | rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/> |
| Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru): | | | |
| Ulica | | | |
| Kod pocztowy | | Numer domu | Numer mieszkania |
| Miejscowość | | Kraj | |
| Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres siedziby): | | | |
| Ulica | | | |
| Kod pocztowy | | Numer domu | Numer mieszkania |
| Miejscowość | | Kraj | |
| Urząd Skarbowy: | | | |
| Pełna nazwa Urzędu Skarbowego | | | |
| Kod LEI | | | |
| Data ważności kodu LEI | | | |

| DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Reprezentant 1 | Reprezentant 2 |
| Imię | | |
| Nazwisko | | |
| PESEL/Data urodzenia | | |
| Adres e-mail | | |
| Obywatelstwo | | |
| Państwo urodzenia | | |
| Dokument tożsamości: | | |
| Typ | | |
| Numer i seria | | |
| Kraj wydania | | |
| Data ważności | | |

| Adres zameldowania: | | | | |
|---------------------|------------------|--|--|--|
| Ulica | | | | |
| Numer domu | Numer mieszkania | | | |
| Miejscowość | Kod pocztowy | | | |
| Kraj | | | | |

| ZAPIS NA OBLIGACJE | |
|--|---|
| Liczba Obligacji, na które składany jest zapis | |
| Słownie | |
| Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedazy) | PLN |
| Słownie | |
| Kwota prowizji maklerskiej | 0 (zero) – brak prowizji |
| Łączna kwota wpłaty na Obligacje | PLN |
| Słownie | |
| Termin ważności zapisu | Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż 18 grudnia 2024 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji |

| WPŁATA NA OBLIGACJE | |
|---|--|
| Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi należącego do Klienta rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Noble Securities S.A o numerze: | |
| Przelew na rachunek bankowy Noble Securities S.A. o numerze 73 1910 1048 2102 6013 3289 0008 (przelew na rachunek w PLN). | |

| ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY | |
|--|--|
| Rodzaj rachunku (<i>RPW</i> – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; <i>RB</i> – rachunek bankowy) | |
| Numer ww. rachunku Klienta | |
| Podmiot prowadzący ww. rachunek | |

| Podpis Klienta |
|----------------|
| |

| WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI |
|---|
| Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw. |

KLUCZOWE ZASADY OBOWIĄZUJĄCE INWESTORÓW I OŚWIADCZENIA KLIENTA

Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów

Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje

Noble Securities S.A. („NS”) informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy NS, na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumentcie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu

NS zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które NS stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem

NS informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty

NS informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. NS informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji.

Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia

NS nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumentcie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

Dane osobowe

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu zapisu, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony danych

Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: iod@noblesecurities.pl lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej www.noblesecurities.pl. Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

Oświadczenia Inwestora

(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligację, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem zapisu):

- Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligację, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligację.
- Oświadczam, że jestem należycie umocowany(-a) do złożenia zapisu na Obligację w imieniu klientów wskazanych na liście stanowiącej załącznik do niniejszego formularza zapisu*.
**dotyczy oświadczenia podmiotu zarządzającego portfelem papierów wartościowych na zlecenie, składającego zapis w imieniu klienta (Inwestora).*
- Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
- Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
- Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

| | |
|--|--|
| Numer rachunku papierów wartościowych Klienta | |
| Podmiot prowadzący ww. rachunek | |
| Kod podmiotu prowadzącego ww. rachunek i identyfikator konta podmiotowego tego podmiotu w KDPW | |

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuję się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligację, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba składająca zapis na Obligację. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz zapisu składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

| PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI | | | |
|--|---|--|--|
| RODZAJ INSTRUMENTU | OBLIGACJE | OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU | BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW |
| OPROCENTOWANIE | ZMIENNE: WIBOR 6M + 5,50% (MARŻA PODSTAWOWA) + MARŻA DODATKOWA | TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI | 3 LATA LICZONE OD DNIA PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, Z MOŻLIWOŚCIĄ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA |
| DNI PŁATNOŚCI ODSETEK | 11 czerwca 2025 r., 11 grudnia 2025 r., 11 czerwca 2026 r., 11 grudnia 2026 r., 11 czerwca 2027 r., 11 grudnia 2027 r., | | |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA | | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 13.4 WARUNKÓW EMISJI | |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA | | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 13.3 WARUNKÓW EMISJI | |
| OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM | EMITENT BĘDZIE UBIEGAŁ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. EMITENT ZŁOŻY WNIOSEK O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST W TERMINIE 6 MIESIĘCY OD DNIA EMISJI; NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY OBLIGACJAMI ZOSTANIE ZAPEWNIONY. POSIADACZE OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ OBLIGACJE ZOSTAŁY NABYTE. | | |

PODPISUJE KLIENT

| | | |
|---------------|-------------------|-------------|
| | | |
| <i>podpis</i> | <i>miejsowość</i> | <i>data</i> |

PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.

| | |
|---|-----------------------------------|
| | |
| <i>data i godzina przyjęcia dyspozycji podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego oświadczenie</i> | <i>pieczęć placówki/ oddziału</i> |

7.8 Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności

W treści niniejszego Memorandum, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności nie zamieszczono następujących danych:

- (i) punkt 4.10 i 5.20 Memorandum – Informacje dotyczące obligacji przychodowych, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie są obligacjami przychodowymi,
- (ii) punkt 4.11 i 5.21 Memorandum – Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.