



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII L  
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**DL INVEST GROUP PM S.A.  
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
(„WARUNKI EMISJI”)  
(tekst jednolity na 20 lutego 2024 r.)**

**KATOWICE, 20 lutego 2024 r.**

## 1. DEFINICJE

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. „**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;
  - 1.1.2. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
  - 1.1.3. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
  - 1.1.4. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
  - 1.1.5. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
  - 1.1.6. „**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);
  - 1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
  - 1.1.8. „**Audytora**” oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, EY, Deloitte, KPMG, PwC, Projnorm, Emmerson Evaluation, Estim Consulting, Estimus Consulting Nieruchomości, Grant Thornton, Mazars Polska, BDO, TPA Poland, Polska Grupa Audytorska, Eudeco;
  - 1.1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt. 7.2 Warunków Emisji;
  - 1.1.10. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
  - 1.1.11. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
  - 1.1.12. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
  - 1.1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 1.1.14. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.15. **„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;
- 1.1.16. **„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 Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.17. **„Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.18. **„Dzień Warunkowego Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji, wskazany w pkt. 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Warunkowego Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.19. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.20. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.21. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.22. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.23. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.24. **„Emitent”** lub **„Spółka”** oznacza spółkę pod firmą DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, REGON: 241020540, NIP: 6252381542, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000.000,00 złotych;
- 1.1.25. **„EUR”** lub **„euro”** oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

- 1.1.26. „**EURIBOR**®” oznacza stopę procentową ustaloną, zgodnie z regulacjami European Money Markets Institute (EMMI), na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowaną przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia Odsetek zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); EURIBOR® jest zarejestrowanym znakiem towarowym na rzecz EMMI a.i.s.b.l. Wszelkie prawa zastrzeżone. EMMI ani żaden z jej podmiotów powiązanych nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie lub prezentowanie lub powielanie jakichkolwiek informacji zawartych w niniejszym dokumencie;
- 1.1.27. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.28. „**Firma Inwestycyjna**” lub „**NS**” oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.29. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.30. „**Grupa Emitenta**” lub „**Grupa**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.31. „**Hipoteka**” oznacza łącznie Hipotekę 1 i Hipotekę 2;
- 1.1.32. „**Inwestor**” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.33. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 1.1.34. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.35. „**Kodeks postępowania cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.36. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.37. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.39. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną w pkt. 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.40. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.41. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.42. „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębem 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1;
- 1.1.43. „**Nieruchomość 2**” oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8;

- 1.1.44. **„Obligacje”** lub **„Obligacje serii L”** 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;
- 1.1.45. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.46. **„Odsetki”** oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;
- 1.1.47. **„Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.1.48. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 20 lutego 2024 r. (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);
- 1.1.49. **„Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.50. **„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. 15.9 Warunków Emisji;
- 1.1.51. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1”** oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;
- 1.1.52. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2”** oznacza oświadczenie Emitenta wyrażone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.6.2 Warunków Emisji;
- 1.1.53. **„Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt. 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.54. **„PLN”, „zł”** lub **„złoty”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.55. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.56. **„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;
- 1.1.57. **„Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.58. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości

wykonywanej na zlecenie, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności holdingów finansowych;

- 1.1.59. **„Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.60. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.61. **„Program”** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt. 3.1.c) Warunków Emisji;
- 1.1.62. **„Przedmiot Hipoteki”** oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2;
- 1.1.63. **„Przedmiot Hipoteki 1”** oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;
- 1.1.64. **„Przedmiot Hipoteki 2”** oznacza prawo własności Nieruchomości 2;
- 1.1.65. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.66. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.67. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.68. **„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;
- 1.1.69. **„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;
- 1.1.70. **„Regulamin ASO”** oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.71. **„Regulamin KDPW”** oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.72. **„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;
- 1.1.73. **„Rozporządzenie 2017/1129”** 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;
- 1.1.74. **„Saldo Pożyczek Otrzymanych”** oznacza saldo pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) lub podmiot kontrolowany przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym

sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

- 1.1.75. „**Saldo Pożyczek Udzielonych**” oznacza saldo pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.76. „**Skonsolidowane Aktywa**” oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.77. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.78. „**Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto**” oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, (ii) wartość firmy oraz (iii) Saldo Pożyczek Udzielonych, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.79. „**Skorygowane Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz (ii) Saldo Pożyczek Otrzymanych, wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.80. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.1.81. „**Statut**” oznacza statut Spółki;
- 1.1.82. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 14.1.6. Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem „dlinvest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.84. „**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;
- 1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

- 1.1.86. „**Ustawa AML**” oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
  - 1.1.87. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
  - 1.1.88. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
  - 1.1.89. „**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;
  - 1.1.90. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
  - 1.1.91. „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 7.1 Warunków Emisji;
  - 1.1.92. „**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;
  - 1.1.93. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji;
  - 1.1.94. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;
  - 1.1.95. „**Zapis**” oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
  - 1.1.96. „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta;
  - 1.1.97. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksła, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy Emitenta;
  - 1.1.98. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:
- 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
  - 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
  - 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
  - 1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
  - 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

## 3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:
  - a) Ustawą o Obligacjach;
  - b) Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;
  - c) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**”),
  - d) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa**”),
  - e) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia **Emitenta** nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**”),
  - f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L („**Uchwała Emisyjna**”).
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalystr.
- 3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.
- 3.4. Inwestor może złożyć Zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

#### **4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 Ustawy o Obligacjach.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

#### **5. CEL EMISJI**

- 5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie jego działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

#### **6. WALUTA OBLIGACJI**

- 6.1. Obligacje będą emitowane w walucie euro (EUR).

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

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 (słownie: sto 00/100) euro.
- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) euro.

#### **8. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:  
Emitent proponuje do nabycia do 24 999 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji.
- 8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:  
Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 2 499 900 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100) euro.
- 8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:  
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

#### **9. DZIEŃ WARUNKOWEGO PRYZDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRYZDZIAŁ OBLIGACJI**

- 9.1. Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
  - 9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień przypadający nie później niż 26 lutego 2024 r.
  - 9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisaania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 28 lutego 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 Warunkowego Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

## **10. PRÓG EMISJI**

- 10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.

## **11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI**

- 11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
- 11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
  - 11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.
- 11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
- 11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro (EUR).
- 11.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt. 12.7.

## **12. WYKUP OBLIGACJI**

- 12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od 20 lutego 2024 r.
- 12.2. Dniem Wykupu jest dzień 20 lutego 2027 r.
- 12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 12.3.1. w przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
  - 12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji,

- 12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.
- 12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.
- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.
- 12.7. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

### **13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP**

- 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”):

a) Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% (pięćdziesiąt procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta.

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy, lub Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności. Prawomocność orzeczeń oraz ostateczność decyzji przyjmuje się za zaistniałą w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu postępowania cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że dane orzeczenie jest prawomocne a decyzja ostateczna w przypadku, gdy podlega wykonaniu w drodze egzekucji w stosunku do aktywów Grupy.

e) Zadłużenie Finansowe

- (i) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy nie zostało spłacone w terminie, w którym stało się wymagalne, lub
- (ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w wartości wskazanej w pkt. (i) powyżej, 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)

w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach/dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

(i) Z zastrzeżeniem pkt. (ii) poniżej, mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- A. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- B. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- C. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w lit. A - B powyżej.

(ii) Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. (i) powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% (trzydzieści procent) skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

g) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

h) Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

i) Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% (dziesięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

j) Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% (jeden procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, Emitent ma

prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez podmiot wskazany na liście Audytorów. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to Żądanie Wcześniejszego Wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnego wyniku takiej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

k) Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub
- (iii) Emitent, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

l) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa upadłościowego; lub
  - B. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - C. w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenia jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

- (iv) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- (v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

m) Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

n) Rozwiązanie Emitenta

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

o) Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

p) Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

q) Finansowanie rozwoju Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji lub zaciągnie jakiegokolwiek inne zobowiązanie finansowe od podmiotu spoza

Grupy Emitenta, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, przez co należy rozumieć działalność deweloperską, akwizycyjną i holdingową, która wpłynie na wzrost wartości aktywów trwałych Grupy Emitenta.

r) Bezwarunkowa opcja put

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu:

- (i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub
- (ii) pod warunkiem pozornym, lub
- (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu,

uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu. Powyższe nie dotyczy pozyskania finansowania rozwoju Grupy, o którym mowa w lit. q) powyżej.

s) Wcześniejszy wykup

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich pozostających do wykupu obligacji o terminie wykupu przypadającym przed dniem wykupu wykupywanych/ nabywanych w celu umorzenia obligacji.

t) Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów niepowiązanych

Z wyłączeniem pożyczek o których mowa w lit. h) powyżej, Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych, lub nabydzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych.

u) Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

v) Pozostałe zabezpieczenia

Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkownika wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do

Grupy, chyba, że zabezpieczenie związane będzie z działalnością deweloperską, akwizycyjną i holdingową Emitenta.

w) Wartość zabezpieczenia

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt. 15.8.2.

x) Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu (z wyłączeniem wydanych w ramach postępowania zabezpieczającego) lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) obowiązkiem zapłaty przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta świadczenia w kwocie przewyższającej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy i nie zostanie ono uregulowane w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności .

y) Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na Dzień Warunkowego Przydziału, chyba że w wyniku takiej zmiany udział Pana Dominika Leszczyńskiego w kapitale zakładowym Emitenta pośrednio lub bezpośrednio będzie nie niższy niż 51% (pięćdziesiąt jeden procent) i Pan Dominik Leszczyński zachowa kontrolę nad Emitentem w rozumieniu MSSF 10.

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

Do dnia 31 grudnia 2024 r. Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

aa) Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

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

bb) Nieustanowienie zabezpieczeń w terminie

Emitent przekroczył termin ustanowienia zabezpieczeń tj. w terminie przewidzianym w pkt. 15 Warunków Emisji nie doszło do wpisania Hipoteki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2.

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

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), w sposób, o którym mowa 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 na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”).
- d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien być zawiadomiony o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
- f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
  - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
  - ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
- h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

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

- 13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.
- 13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.
- 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 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - b) liczbę 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 oraz należną Kwotą Odsetek, nie przewidział dodatkowej premii z tego tytułu.

#### 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. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).
- 14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).
- 14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego

zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	Wskaźnik Zadłużenia Netto →			
		=<0,6 (0%)	(0,6-0,65> (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)		0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)		0%	0,7%	1,5%

- 14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego 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 jest wskaźnik EURIBOR® (Euro Interbank Offer Rate) dla 3-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w euro.
- a) W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z pkt. 14.1.6 w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania stopy procentowej EURIBOR®, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.
- 14.1.7. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.1.8. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.1.9. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.1.10. 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 Odsetek.

14.1.11. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia wskaźnika alternatywnego, o którym mowa w pkt. 14.1.6 lit. a) powyżej, 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 winą umyślną (w każdym przypadku).

#### 14.2. Naliczanie Odsetek

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

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 20 lutego 2024 r. (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.	20 lutego 2024 r.	16 maja 2024 r.	20 maja 2024 r.	90
2.	20 maja 2024 r.	16 sierpnia 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.	92
3.	20 sierpnia 2024 r.	18 listopada 2024 r.	20 listopada 2024 r.	92
4.	20 listopada 2024 r.	18 lutego 2025 r.	20 lutego 2025 r.	92
5.	20 lutego 2025 r.	16 maja 2025 r.	20 maja 2025 r.	89
6.	20 maja 2025 r.	18 sierpnia 2025 r.	20 sierpnia 2025 r.	92
7.	20 sierpnia 2025 r.	18 listopada 2025 r.	20 listopada 2025 r.	92
8.	20 listopada 2025 r.	18 lutego 2026 r.	20 lutego 2026 r.	92
9.	20 lutego 2026 r.	18 maja 2026 r.	20 maja 2026 r.	89
10.	20 maja 2026 r.	18 sierpnia 2026 r.	20 sierpnia 2026 r.	92
11.	20 sierpnia 2026 r.	18 listopada 2026 r.	20 listopada 2026 r.	92
12.	20 listopada 2026 r.	18 lutego 2027 r.	20 lutego 2027 r.	92

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

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

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

14.5.3. Agent Kalkulacyjny 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 Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

## 15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 15.2. Rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji rozumianych jako dokonanie odpowiednich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.
- 15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z docelowo (tj. do 30 czerwca 2025 r.) najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu.
- 15.5. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**
- 15.5.1. Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**”). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.
- 15.5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 5 grudnia 2023 roku („Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1”).

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisu Hipoteki 1, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

15.5.5. 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 (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzeczoznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzeczoznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzeczoznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach” z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny 1”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.6. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2**

15.6.1. DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii L) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka 2”). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

15.6.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach 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 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii L, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

#### 15.6.3. Obciążenia istniejące na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 2**”).

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 2 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Zawierciu o dokonanie wpisu Hipoteki 2 w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

#### 15.6.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

#### 15.6.5. 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 (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem

szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński” z dnia 20 lipca 2023 r. której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 2**”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.7. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

- 15.7.1. 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.
- 15.7.2. 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.
- 15.7.3. 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.
- 15.7.4. 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 stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.
- 15.7.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki 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 Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

15.7.6. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 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 obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.8. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

15.8.1. Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

15.8.2. Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% 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 obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, 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 Uzupelniająca**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupelniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

15.8.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, 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 bezzieźzarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

15.9. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L tj. do kwoty 3 749 850 EUR (trzy miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt euro) w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

## **16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

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

## **17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

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

17.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniące funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

## **18. ZAWIADOMIENIA**

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

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

## **19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. 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, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Hipoteki przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

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, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie

ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Hipoteki 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 1.

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny 2.

Katowice, dnia 20 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)  
*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: Monika Ściuk

Stanowisko: Pełnomocnik

**Załącznik nr 1 do Warunków Emisji**

**REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**Postanowienia Ogólne**

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii L wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L wraz z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

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

**Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy**

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
  - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 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 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 Świadczenia Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu

bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

### Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

#### § 5

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

#### § 6

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

#### § 7

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

#### § 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

- a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

### **Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy**

#### § 9

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

#### § 10

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

#### § 11

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

§ 12

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

**Podejmowanie Uchwał**

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
  - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
  - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
  - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
  - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
  - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
  - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
  - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

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

§ 15

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

**Protokół Zgromadzenia**

§ 16

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

§ 17

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

**Koszty Zgromadzenia**

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.







## SKRÓT WYCENY 1



Operat szacunkowy

## Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw.</p> <p>Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw.</p> <p>Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.</p>
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wiarytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	<p>Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,</li> <li>- MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,</li> <li>- KDD - tereny dróg dojazdowych,</li> <li>- ZP - tereny zieleni urządzonej.</li> </ul>
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344). Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podejście porównawcze, metoda porównywania parami - oszacowanie wartości rynkowej gruntu.</li> </ul>
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny, niezależny
Konflikt interesów	Na datę wyceny nie istnieje konflikt interesu pomiędzy Klientem a Avison Young.
Udostępnianie i publikacja	Operat szacunkowy jest dokumentem poufnym, sporządzonym dla Klienta i może być wykorzystywany wyłącznie do celu dla którego został przygotowany. Operat nie może być publikowany i udostępniany bez wcześniejszej pisemnej zgody Avison Young.
Waluta wyceny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLN</li> <li>• EUR dla wartości rynkowej nieruchomości, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.10.2023 = 4,4389 EUR/PLN</li> </ul>
Data wyceny	17.10.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.10.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Dariusza Karaszewskiego, numer uprawnień 6116, w dniu 17.10.2023.

Zróżła informacji i założenia	<p>Dla celu przedmiotowej wyceny opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta i opracowaniach własnych rzeczoznawców, dostępnych danych rynkowych i wewnętrznych bazach danych Avison Young. Przyjęto następujące założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktualne założenia rynkowe;</li> <li>• przeznaczenie nieruchomości;</li> <li>• powierzchnię gruntu;</li> <li>• stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości;</li> <li>• informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.</li> </ul>
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej nie przyjęto.
Odstępstwo od standardów	Nie zastosowano
Niepewność wyceny	<p>W związku sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i toczącą się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuację gospodarczą panującą w Polsce (wysoki poziom inflacji, wysokie stopy procentowe i wzrost kosztów energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.</p>
Wartość rynkowa nieruchomości	<p style="text-align: center;"><b>32 261 000 PLN</b> Słownie: trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych 1 038 PLN/mkw. gruntu</p>
w przeliczeniu wg kursu wymiary walut z dnia wyceny 4,4389 EUR/PLN	<p style="text-align: center;"><b>7 268 000 EUR</b> Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy euro. 234 EUR/mkw. gruntu</p>
Autorzy opracowania	<p>W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez:</p> <p> Monika Bronicka MRICS Rzecznawca majątkowy, nr uprawnień 4454</p> <p> Marta Marat Rzecznawca majątkowy, nr uprawnień 7428</p> <p> Dariusz Karaszewski Rzecznawca Majątkowy, nr uprawnień 6116</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 23.10.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

## SKRÓT WYCENY 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana  
Siewierz, dz. 8327/1, KW CZ1Z/00046211/8

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siewierzu, działka ewidencyjna nr 8327/1, arkusz mapy 43 o powierzchni 5,2950 ha, powiat będziński, gmina Siewierz, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr CZ1Z/00046211/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w działki ewidencyjnej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1620/33	<b>11 800 000 zł</b> SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY ZŁOTYCH
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.07.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Magdalena Padzik-Majrowska
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Głiwice, lipiec 2023r.