

MEMORANDUM INFORMACYJNE

i2 DEVELOPMENT

i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

sporządzone w związku z ofertą publiczną 7 552 (słownie: siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa) obligacji na okaziciela serii O spółki i2 Development Spółka Akcyjna o jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych (00/100) każda oferowanych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI			
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJA	OCHRONA WPLACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BFG ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
CENA EMISYJNA	920,00 (SŁOWNIE: DZIEWIĘCSET DWADZIEŚCIA 00/100) ZŁOTYCH		
OPROCENTOWANIE	STAŁE: 5,40%, Z ZASTRZEŻENIEM, ŻE DO MOMENTU USTANOWIENIA HIPOTEKI NA I MIEJSCU HIPOTECZNYM OBOWIĄZYWAĆ BĘDZIE MARŻA PODWYŻSZONA O 0,40 P.P.	DZIEŃ WYKUPU	13 LUTEGO 2025 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	13 MAJA 2022 R., 13 SIERPNI 2022 R., 13 LISTOPADA 2022 R., 13 LUTEGO 2023 R., 13 MAJA 2023 R., 13 SIERPNI 2023 R., 13 LUTEGO 2024 R., 13 MAJA 2024 R., 13 SIERPNI 2024 R., 13 LISTOPADA 2024 R., 13 LUTEGO 2025 R.		
MOŻLIWOŚĆ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 8.3 WARUNKÓW EMISJI		
MOŻLIWOŚĆ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 8.2 WARUNKÓW EMISJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY.		

Firma inwestycyjna świadcząca usługę oferowania:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 14 MARCA 2022 r.

1. WSTĘP

MEMORANDUM INFORMACYJNE

I. Dane Emitenta

Firma:	i2 Development Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres siedziby:	ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław
Adres korespondencyjny:	ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław
Telefon:	+48 71 376 60 00
Faks:	+48 71 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl

II. Firma (nazwa) lub imię i nazwisko oraz siedziba (miejsce zamieszkania) oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

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

Dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu dłużnych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

IV. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna oraz oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie oferty publicznej

Memorandum Informacyjne przygotowane zostało w związku z publiczną ofertą 7 552 (słownie: siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa) obligacji na okaziciela serii O Emitenta, o jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 zł każda (słownie: tysiąc złotych 00/100).

V. Nazwa (firma), siedziba oraz adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach oferty Obligacji nie występuje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

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

Cena emisyjna Obligacji wynosi 920,00 zł (słownie: dziewięćset dwadzieścia złotych 00/100).

VII. Informacje dotyczące oferty i memorandum

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

VIII. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący 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 2 500 000 euro.

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

IX. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie Obligacji jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa.

Emitent nie zawarł umów o gwarantowanie emisji.

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

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało sporządzone we Wrocławiu, dnia 14 marca 2022 roku i zawiera dane aktualizujące jego treść na dzień 14 marca 2022 roku. Termin ważności Memorandum Informacyjnego rozpoczyna się z chwilą udostępnienia go Inwestorom i upływa z dniem dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opublikowania niniejszego Memorandum Informacyjnego.

XI. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do wiadomości adresatów oferty

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w niniejszym Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, zostaną, bez zbędnej zwłoki, wskazane w suplemencie do Memorandum Informacyjnego oraz przekazane w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.noblesecurities.pl.

Zgodnie z art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości memorandum informacyjnego lub suplementów do tego memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagającą udostępnienia suplementu do memorandum informacyjnego, emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.noblesecurities.pl.

Spis treści

1.	WSTĘP	2
2.	CZYNNIKI RYZYKA	8
2.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta	8
2.1.1	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	8
2.1.2	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	9
2.1.3	Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta	9
2.1.4	Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta	9
2.1.5	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa	11
2.1.6	Ryzyko związane z konkurencją	11
2.1.7	Ryzyko wzrostu kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych z uwagi na wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	12
2.1.8	Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali	12
2.1.9	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali	12
2.1.10	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali	13
2.1.11	Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę	13
2.1.12	Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów	13
2.1.13	Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym	14
2.1.14	Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami	14
2.1.15	Ryzyko związane z infrastrukturą	14
2.1.16	Ryzyko związane z dźwignią finansową	15
2.1.17	Ryzyko związane z możliwością naruszenia warunków udzielonego finansowania dla Emitenta i spółek z Grupy	15
2.1.18	Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy	15
2.1.19	Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi	15
2.1.20	Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych	16
2.1.21	Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem	16
2.2	Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi	16
2.2.1	Ryzyko kredytowe	16
2.2.2	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	17
2.2.3	Ryzyko stopy procentowej	17
2.2.4	Ryzyko związane z formą zabezpieczenia oraz nieustanowienia zabezpieczenia	17
2.2.5	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	19
2.2.6	Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne	19
2.2.7	Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń	20
2.2.8	Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	21
2.2.9	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	21
2.2.10	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	21
2.2.11	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	21
2.2.12	Ryzyko braku możliwości realizacji uprawnienia Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji	22
2.2.13	Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji	22
2.3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst	22
2.3.1	Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO	22
2.3.2	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	23
2.3.3	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	23
2.3.4	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	24
2.3.5	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	25

2.3.6	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych	25
2.3.7	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	26
2.4	Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji	26
2.4.1	Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty	26
2.4.2	Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku lub odwołania oferty	27
2.4.3	Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji Inwestorowi	27
2.4.4	Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje	27
3.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	29
3.1	Emitent	29
3.2	Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej	30
4.	DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY	31
4.1.	Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	31
4.1.1	Informacja o emitowanych papierach wartościowych	31
4.1.2	Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta	31
4.1.3	Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta	31
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	31
4.3.	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane	34
4.3.1	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	34
4.3.2	Warunki wypłaty oprocentowania	35
4.3.3	Warunki wykupu Obligacji	36
4.3.4	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	37
4.3.5	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta	37
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone, a ponadto omówienie istotnych warunków zabezpieczenia	38
4.4.1.	Określenie rzeczy lub praw, na których ustanowiono zastaw lub hipotekę, z podaniem ich wartości i powołaniem opinii uprawnionego biegłego, wskazaniem położenia nieruchomości oraz podmiotu, w którego posiadaniu pozostają rzeczy objęte zastawem, a także informację, czy na rzeczy lub prawie ustanowiono również inne obciążenia – w przypadku gdy wierzytelności wynikające z papierów wartościowych zostały zabezpieczone przez ustanowienie zastawu lub hipoteki	38
4.4.2.	Omówienie istotnych warunków zabezpieczenia	39
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	42
4.6.	Informacje o Administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją Obligacji	42
4.6.1	Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczeń	42
4.6.2	Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczeń	42
4.6.3	Wskazanie obowiązków emitenta wobec Administratora Zabezpieczeń	43

4.6.4	Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczeń wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy.....	44
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	44
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta	44
4.8.1	Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach.....	44
4.8.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	44
4.8.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	49
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	50
4.10.	W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu	50
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych	50
4.12.	Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	51
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	51
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku.....	51
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy.....	60
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	60
4.16.1	Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta	60
4.16.2	Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji.....	61
4.16.3	Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika	62
4.16.4	Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	64
4.16.5	Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	65
4.16.6	Termin i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych.....	65
4.16.7	Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	66
4.16.8	Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	66
4.16.9	Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu	67
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.	67
5.	DANE O EMITENCIE	68
5.1	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	68
5.2	Wskazanie czasu trwania emitenta.....	68

5.3	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent	68
5.4	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	68
5.5	Krótki opis historii emitenta.....	68
5.6	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	70
5.7	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	70
5.8	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	70
5.9	Informacje o ratingu przyznanych emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym.....	70
5.10	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta.....	70
5.11	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań.....	70
5.12	Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	71
5.13	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum	72
5.14	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym	72
5.15	Prognozy wyników finansowych	73
5.16	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta.....	73
5.17	Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy,.....	82
5.18	Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	83
5.18.1.	Krótki opis strategii biznesowej emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy emitenta	83
5.18.2.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych	84
5.19	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	97
5.20	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	97
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	98
7.	ZAŁĄCZNIKI.....	99
7.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	99
7.2	Statut Emitenta.....	107
7.3	Definicje i objaśnienia skrótów.....	118
7.4	Warunki Emisji Obligacji.....	124
7.5	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	170
7.6	Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności.....	188
7.7	Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum Informacyjnego przez odniesienie.....	189

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy Emitenta. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Emitenta;
2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst;
4. Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji.

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

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta

2.1.1 Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągane przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ponadto, należy podkreślić, że istotnym na dzień sporządzenia niniejszego memorandum informacyjnego czynnikiem ryzyka mogącym wpływać na pogorszenie wyników finansowych Grupy jest agresja Rosji na Ukrainę. Konflikt rosyjsko-ukraiński może negatywnie oddziaływać na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie, a zwłaszcza na rynki finansowe i gospodarki krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności na gospodarkę Polski. Kolejne sankcje nakładane na Rosję oraz dewastacja ukraińskiej gospodarki w wyniku działań wojennych mogą negatywnie wpływać na polską i światową gospodarkę, co potencjalnie może się przekładać na sytuację ekonomiczną i ograniczenie popytu ze strony konsumentów, co w konsekwencji może z dużym prawdopodobieństwem znajdować odzwierciedlenie w pogorszeniu wyników finansowych Emitenta. Kluczowymi czynnikami wynikającymi z prowadzenia działań wojennych pomiędzy Rosją i Ukrainą mogą być również przerwane łańcuchy dostaw oraz niedobory siły roboczej w sektorze budowlanym, których występowanie będzie przyczyniać się do dalszego wzrostu inflacji i tym samym negatywnie oddziaływać na ponoszone przez Grupę koszty.

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

2.1.2 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) niska dostępność wykonawców prac budowlanych, (iii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iv) brak dostępu do finansowania, (v) warunki pogodowe, (vi) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vii) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (viii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś w ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.3 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta

Emitent pełni funkcję spółki holdingowej w Grupie i2 Development. Płynność finansowa Emitenta zależy będzie od sytuacji finansowej spółek z Grupy Emitenta i może być dostarczana między innymi poprzez wypłatę zysku ze spółek celowych, zwroty pożyczek i płatności odsetkowe uzyskane od spółek celowych, oraz wykonywanie usług na rzecz podmiotów z Grupy Emitenta. Głównym źródłem płynności finansowej Grupy Emitenta są środki, jakie grupa może uzyskać ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, a także wynajmu i sprzedaży powierzchni komercyjnych (lokalii usługowych, powierzchni biurowych). Większość inwestycji deweloperskich realizowana jest poprzez spółki celowe utworzone do realizacji poszczególnych projektów. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, rozumiane jako brak możliwości wygosparowania odpowiednio wysokiej wartości środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Emitent lub spółki z Grupy Emitenta mogą między innymi nie uzyskać oczekiwanych wpływów netto ze sprzedaży lub wynajmu lokali co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania Obligacji lub innych zobowiązań może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych. Na dzień 30 września 2021 r. większość zobowiązań Emitenta (ok. 82%) stanowiły zobowiązania wobec podmiotów powiązanych.

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

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

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich

przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

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

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje. Układem co do zasady nie są objęte wierzytelności zabezpieczone, w zakresie, w jakim znajdują pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Takie wierzytelności są objęte układem za zgodą wierzyciela. Od 1 grudnia 2021 r. zgoda wierzyciela zabezpieczonego na objęcie układem nie jest jednak wymagana, jeżeli propozycje układowe zakładają pełne zaspokojenie takiego wierzyciela albo przewidują zaspokojenie wierzyciela w stopniu nie niższym od tego, jakiego może się spodziewać w przypadku dochodzenia wierzytelności wraz z należnościami ubocznymi z przedmiotu zabezpieczenia.

Oznacza to, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, w którym wobec wierzyciela zabezpieczonego zostanie sformułowana propozycja układowa pełnego zaspokojenia lub zaspokojenia w stopniu nie niższym od tego, jakiego wierzyciel może się spodziewać w przypadku dochodzenia wierzytelności wraz z należnościami ubocznymi z przedmiotu zabezpieczenia, dojdzie do wstrzymania realizacji zobowiązań wobec Obligatariuszy do czasu prawomocnego zakończenia postępowania restrukturyzacyjnego, a następnie może dojść do restrukturyzacji zobowiązań z Obligacji (np. rozłożenia na raty).

W zależności od rodzaju postępowania, restrukturyzacja może wpłynąć na uprawnienia wierzyciela w zakresie dochodzenia roszczeń przeciwko Emitentowi i możliwość wykorzystania udzielonych zabezpieczeń. Postępowanie restrukturyzacyjne może także stanowić przeszkodę do ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w WEO, które nie powstaną do dnia otwarcia postępowania. Wobec emitenta obligacji nie może być prowadzone postępowanie o zatwierdzenie układu (może być natomiast prowadzone przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe i postępowanie sanacyjne). W postępowaniu restrukturyzacyjnym prawa obligatariuszy zabezpieczonych hipoteką reprezentuje administrator hipoteki.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wobec Emitenta, ani żadnego podmiotu z Grupy, nie zachodzą przesłanki ogłoszenia upadłości ani wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub

uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności Emitent i inne podmioty z Grupy nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

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

2.1.5 Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

W 2020 r. rozprzestrzeniła się na całym świecie epidemia wirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19, która negatywnie wpływa na gospodarkę. Wprowadzone restrykcje sanitarne ograniczają działalność wielu sektorów gospodarki i powodują dużą niepewność pośród klientów, którzy np. wstrzymują się z decyzjami związanymi z większymi wydatkami.

Niepewność wśród konsumentów odczuł również Emitent, który w okresie II i III kwartału 2020 roku zanotował znaczny spadek liczby nowo zawieranych umów oraz większą liczbę rezygnacji z już podpisanych umów, niż zazwyczaj zdarzało się to we wcześniejszych okresach. Dokonywane rezygnacje dotyczyły głównie umów rezerwacyjnych dla inwestycji jeszcze nierozpoczętych. W całym roku 2020 sprzedaż lokali była jednak lepsza niż w roku 2019 co było efektem wyższej sprzedaży lokali odnotowanej w ostatnich miesiącach roku 2020.

Negatywny wpływ na odbudowę popytu na rynku mieszkaniowym wywiera spadek silnie związanego z turystyką wynajmu krótkoterminowego oraz rezygnację z wynajmu przez wielu studentów i pracowników korzystających z nauki oraz pracy w formie zdalnej. Trwająca pandemia wpływa również na rezygnację z wynajmu mieszkań przez część cudzoziemców pracujących w Polsce. Z drugiej jednak strony hamując na spadek cen wpływa historycznie niskie oprocentowanie depozytów, łagodząc tym samym wpływ opisanych powyżej zdarzeń na spadek popytu na mieszkania.

Skutki epidemii w pierwszej kolejności dotyczą małych przedsiębiorstw o ograniczonych buforach płynności oraz przedsiębiorstw działających przy dużej dźwigni operacyjnej, tzn. mającej duży udział kosztów stałych w przychodach, np. branża handlowa oraz gastronomiczna. Spółki deweloperskie charakteryzują się relatywnie niskim poziomem kosztów stałych w relacji do osiągniętych przychodów, dzięki czemu czasowy spadek liczby dokonanych transakcji nie powinien bardzo szybko przełożyć się na ich sytuację płynnościową. Deweloperzy w najbliższych kwartałach będą zapewne dostosowywać tempo uruchamiania nowych projektów do nowych warunków rynkowych, co może wpłynąć na mniejsze zapotrzebowanie na kapitał obrotowy w spółkach deweloperskich.

Ponadto, wprowadzone przez władze publiczne ograniczenia spowodowane wystąpieniem epidemii wirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19 wpływały i nadal wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Tym samym istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożyć się mogą na wyższe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z wymienionych w niniejszym memorandum czynników ryzyka intensyfikując ich wpływ na zdolność Emitenta oraz Grupy Emitenta do obsługi zadłużenia.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.6 Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania

wzmoczonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Wrocław. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.7 Ryzyko wzrostu kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych z uwagi na wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W ogłoszonej w dniu 30 czerwca 2021 r. nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej, wprowadzono Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z ww. ustawą płatnikiem składek jest każdy deweloper, a wysokość składki jest uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić 0,1%. wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, a dla rachunku otwartego maksymalne składki mają wynosić 1% wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Ponadto, powyższa ustawa przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Przepisy dotyczące Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego weszły w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia ww. ustawy, tj. z dniem 31 lipca 2021 r.

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

2.1.8 Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Nabywcy lokali mieszkalnych zawierają ze spółkami z Grupy przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy deweloperskie (umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu) i zgodnie z ustalonym harmonogramem dokonują wpłat na poczet ceny za nabywane lokale mieszkalne. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Warunki odstąpienia przez nabywców lokali mieszkalnych od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali wynikają z zawartych w tych umowach postanowień. Należą do nich m.in. niezawarcie z nabywcą lokalu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu w terminie określonym w umowie czy też zmiana stawki VAT. Należy jednak zaznaczyć, iż zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową. Odstąpienie od zawartych umów przez znaczną liczbę nabywców lokali może skutkować niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych przychodów Grupy. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.9 Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej

wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.10 Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań, głównie na rynku nieruchomości we Wrocławiu, może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.11 Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa grunty, na których planuje realizację projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji po zakładanej przez Grupę cenie lub wynajem powierzchni usługowo-biurowych po zakładanych stawkach. Grupa może też nie osiągnąć oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub uzyskać gorsze od zakładanych marże.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów kapitału dłużnego związanych z finansowaniem zewnętrznym zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich Grupy realizowanych na tych gruntach. Zarówno wzrost cen gruntów, jak również spadek wartości gruntów posiadanych przez Grupę w przyszłości może niekorzystnie wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.12 Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.13 Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Grupy jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.14 Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na Grupie ciąży, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez Grupę z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 647¹ § 5 KC, generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność z inwestorem za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.15 Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego wymaga zapewnienia odpowiedniej, wymaganej przez przepisy prawa infrastruktury technicznej, w szczególności dróg wewnętrznych, urządzeń utylizacyjnych czy przyłączy mediów. Brak tego typu infrastruktury na terenie budowy, może skutkować wstrzymaniem wydania pozwolenia na budowę do czasu jej zapewnienia. Nie można również wykluczyć, iż właściwe organy zażądają od danej spółki z Grupy stworzenia odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem deweloperskim, co w konsekwencji może przyczynić się do wzrostu kosztów robót budowlanych. Ponadto, nie można wykluczyć, iż zgodna z oczekiwaniami właściwych organów infrastruktura nie będzie wymagana z perspektywy danego projektu. Konieczność realizacji żądanej przez właściwe organy infrastruktury może skutkować opóźnieniem w realizacji danego projektu, jak również wzrostem kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.16 Ryzyko związane z dźwignią finansową

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych i emisji obligacji. Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych obligacji. Nie można jednak całkowicie wyeliminować pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.17 Ryzyko związane z możliwością naruszenia warunków udzielonego finansowania dla Emitenta i spółek z Grupy

Umowy finansowe, zawierane przez Grupę w ramach prowadzonej działalności, nakładają na Spółkę oraz Spółki Zależne zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji dotyczących m. in. ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie zobowiązań określonych w umowach kredytowych oraz naruszenie wskazanych w nich zakazów może skutkować podniesieniem oprocentowania zobowiązań finansowych, a w przypadku dalszego niewywiązywania się z narzuconych kowenantów finansowych może w konsekwencji skutkować obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami. Powyższe ryzyko dotyczy również możliwości niewywiązania się przez Emitenta z warunków emisji obligacji, skutkujące możliwością postawienia części lub całości zadłużenia w stan przedterminowej wymagalności i tym samym możliwej materializacji ryzyka płynnościowego. Wskazane wyżej czynniki mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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

2.1.18 Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy

W toku swojej działalności spółki z Grupy zawierają szereg różnego rodzaju umów. W celu zabezpieczenia wiarygodności z tytułu tych umów, Emitent i podmioty zależne od Emitenta udzielają zabezpieczeń spłaty zobowiązań wynikających z takich umów. Do najczęściej stosowanych zabezpieczeń należą w szczególności: zastawy rejestrowe, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi oraz przelew wiarygodności. Wystąpienie trudności w realizacji zobowiązań wynikających z zawartych przez Grupę umów może prowadzić do ich wypowiedzenia oraz rozpoczęcia egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

2.1.19 Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.). Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują głównie pożyczki, podnajem powierzchni biurowej, prowadzenie ksiąg i świadczenie usług z zakresu administracji biurowej, czy zlecenie prac projektowych,

prac budowlanych w ramach generalnego wykonawstwa. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

2.1.20 Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

W związku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

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

2.1.21 Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem

Zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta, Zarząd i 2 Development S.A. może składać się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Zarząd Emitenta tworzy jednoosobowo Pan Marcin Misztal. Posiadanie przez Spółkę ograniczonego składu Zarządu wiąże się z pewnymi zagrożeniami. Tymczasowa niezdolność do pracy Prezesa Zarządu Emitenta, np. ze względu na pogorszenie stanu zdrowia, może powodować opóźnienia w podejmowaniu ważnych decyzji, lub uczestnictwa w ważnych spotkaniach i nawiązywania kontaktów biznesowych, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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

2.2 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi

2.2.1 Ryzyko kredytowe

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Ryzyko kredytowe jest związane z Emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji. Wynika ono z możliwości niewypełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub wartości nominalnej w terminie wykupu. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż Emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji, w wyniku np. pogorszenia się jego

sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

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

2.2.2 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

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

2.2.3 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity).

W przypadku obligacji o stałej stopie procentowej występuje następująca zależność: wzrost stopy dochodu oczekiwanej przez inwestora na rynku wywołuje spadek ceny obligacji, a w konsekwencji spadek zrealizowanej przez inwestora stopy dochodu; natomiast spadek stopy dochodu oczekiwanej przez inwestora na rynku powoduje wzrost ceny obligacji i w konsekwencji wzrost zrealizowanej przez inwestora stopy dochodu. Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

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

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

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

2.2.4 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia oraz nieustanowienia zabezpieczenia

Oferowane Obligacje emitowane są jako obligacje niezabezpieczone. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązał się, że spółka Wielka 27, jako właściciel nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr KW: WR1K/00201673/7 („**Nieruchomość Wielka 27**”) złoży najpóźniej do Dnia Przydziału, do właściwego sądu wieczystoksięgowego, kompletny i prawnie skuteczny wniosek o zmianę treści hipoteki, która jest ustanowiona na Nieruchomości Wielka 27 tytułem zabezpieczenia obligacji Serii L (wyemitowanych przez Emitenta w dniu 18 marca 2021 r.), obligacji serii M (wyemitowanych przez Emitenta w dniu 20 kwietnia 2021 r.) oraz tytułem zabezpieczenia obligacji serii N (wyemitowanych przez Emitenta w dniu 17 sierpnia 2021 r.) w celu (i) objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 Warunków Emisji i (ii) zwiększenia sumy hipoteki do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej

wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000,00 zł („Hipoteka”). Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych. Emitent oraz spółka Wielka 27 zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021 r., aneksem nr 2 w dniu 19 lipca 2021 r. oraz aneksem nr 3 w dniu 11 marca 2022 r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka Wielka 27 zobowiązała się do ustanowienia Hipoteki.

Dodatkowo, wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, która stanowi załącznik nr 6 do Warunków Emisji.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych nie nastąpi w wymaganym terminie.

W przypadku wystąpienia niewypłacalności Emitenta do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji. W przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości spółki Wielka 27 przed ustanowieniem zabezpieczenia w postaci hipoteki na Nieruchomości Wielka 27 istnieje ryzyko niemożności ustanowienia tego zabezpieczenia, chyba że wniosek o wpis hipoteki zostanie złożony w sądzie co najmniej na sześć miesięcy przed dniem złożenia odpowiednio wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wniosku o ogłoszenie upadłości.

Ponadto, zgodnie z pkt. 5.12 Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Zabezpieczeń na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 67%.

Nie ma pewności, że nowo ustanowiony przedmiot zabezpieczenia, pomimo dochowania powyższej procedury, w pełni pokryje zobowiązania wynikające z Obligacji.

Ponadto w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej lub w przypadku naruszenia kowenantów zawartych w Warunkach Emisji Obligacji, które skutkowałoby złożeniem żądań przedterminowego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy, Emitent może nie być w stanie wypłacić świadczeń z tytułu Obligacji. Posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych, a dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta może być prowadzone na zasadach ogólnych tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania administracyjnego.

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

2.2.5 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Docelowo zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie Hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Wielka 27 na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji i Pozostałych Obligacji. Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27, mającej stanowić zabezpieczenie Obligacji, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 4 lutego 2022 r. przygotowanym przez Pana Grzegorza Chmielaka - Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 3064) oraz Panią Agnieszkę Jurkiewicz – Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 6115) ustalona została na poziomie 63 060 000,00 zł.

Mając na uwadze charakter Nieruchomości Wielka 27 wskazać należy, iż popyt na tak duże powierzchnie biurowe w budowie jest ograniczony, a przewidywany czas oczekiwania na nabywcę w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości może być wydłużony.

W związku z powyższym w przypadku wystąpienia niewypłacalności Emitenta, istnieje ryzyko sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia znacząco poniżej wartości wskazanej w operacie szacunkowym.

Konieczność zrealizowania sprzedaży wymuszonej wiąże się również z ryzykiem wystąpienia sytuacji, w której potencjalni nabywcy nieruchomości biorąc pod uwagę trudną sytuację sprzedającego zaproponują znacząco niższe oferty kupna nieruchomości, co może wiązać się z ryzykiem nieodzyskania całości środków przez Obligatariuszy. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

2.2.6 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne

Zgodnie z art. 130 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego, sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub gdy jest ono niewspółmiernie niskie w stosunku do wartości udzielanego zabezpieczenia. Niezależnie od tego, czy w związku z ustanowieniem hipoteki upadły otrzymał jakieś wynagrodzenie, obciążenie majątku upadłego hipoteką ustanowioną dla zabezpieczenia długu osoby trzeciej będzie uznane za bezskuteczne zawsze wtedy, gdy osobą trzecią jest m.in. spółka powiązana, dominująca lub zdominowana, chyba że zostanie wykazane że nie doszło do pokrzywdzenia wierzycieli (art. 130 ust. 3 w zw. z art. 128 Prawa upadłościowego). Właścicielem Nieruchomości Wielka 27, na której ma być ustanowiona Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności z Obligacji, nie jest Emitent, lecz spółka pod firmą: Wielka 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych (dalej „Wielka 27”).

Ponadto w przypadku upadłości Emitenta, Nieruchomość Wielka 27 stanowiąca przedmiot Hipoteki, która jest własnością spółki Wielka 27 nie będzie wchodzić w skład masy upadłości Emitenta i nie będą mieć zastosowania przepisy art. 483 i n. Prawa upadłościowego, gdyż stanowi ona składnik majątku podmiotu trzeciego, tj. spółki Wielka 27.

W przypadku otwarcia postępowania sanacyjnego bezskuteczne – w stosunku do masy sanacyjnej - są zabezpieczenia, które nie zostały ustanowione bezpośrednio w związku z otrzymaniem przez dłużnika świadczenia, ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego (art. 304 ust. 3 Prawa restrukturyzacyjnego). Przepis ten może stanowić podstawę stwierdzenia bezskuteczności hipoteki w przypadku postępowania sanacyjnego spółki Wielka 27, ponieważ wraz z ustanowieniem hipoteki nie dochodzi do bezpośredniego świadczenia na rzecz Wielka 27.

Emitent jest spółką dominującą względem spółki Wielka 27. Emitent oraz spółka Wielka 27 zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021 r., aneksem nr 2 w dniu 19 lipca 2021 r. aneksem nr 3 w dniu 11 marca 2022 r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której Wielka 27 w celu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji zobowiązała się ustanowić Hipotekę na Nieruchomości Wielka 27 oraz złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego. Umowa użyczenia została zawarta na czas określony do dnia zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji albo do dnia zwolnienia Nieruchomości Wielka 27 spod obciążenia Hipoteką po spełnieniu warunków określonych w pkt. 5.12. warunków emisji Obligacji. Pomimo zawarcia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki Wielka 27 istnieje ryzyko uznania Hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku istnieje ryzyko, że Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu Hipoteki. W przypadku upadłości Emitenta, Nieruchomość Wielka 27 nie będzie wchodzić w skład masy upadłości Emitenta i nie będą mieć zastosowania przepisy art. 483 i n. Prawa upadłościowego, gdyż stanowi ona składnik majątku podmiotu trzeciego, tj. Wielka 27.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wobec spółki Wielka 27 nie zachodzą przesłanki ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności spółka Wielka 27 nie jest niewypłacalna, ani zagrożona niewypłacalnością.

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

2.2.7 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń

Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń wynikające z oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

Obligatariusz może być także narażony na ryzyko związane z brakiem podjęcia przez Administratora Zabezpieczeń stosownych działań lub też nienależytym działaniem tego podmiotu, jak również z możliwym brakiem Administratora Zabezpieczeń w związku z rozwiązaniem przez Emitenta umowy z Administratorem Zabezpieczeń, zmianą tego podmiotu, jego likwidacją lub upadłością.

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

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

2.2.8 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Dlatego też, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

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

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

2.2.9 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ, Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

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

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

2.2.10 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

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

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

2.2.11 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 8.2.03 Warunków Emisji Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

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

2.2.12 Ryzyko braku możliwości realizacji uprawnień Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariusza uprawnień do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03 Warunków Emisji Obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

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

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

2.2.13 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji

Do Dnia Emisji Emitent uprawniony jest do jednostronnej zmiany treści Memorandum Informacyjnego, w tym Warunków Emisji.

W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o zmianie Memorandum, w tym Warunków Emisji, Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w terminie nie krótszym niż 2 (dwa) Dni Robocze od dnia udostępnienia suplementu i nie dłuższym niż termin wskazany w opublikowanym suplementcie (suplementach). Prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli nie będzie przysługiwać w przypadku, gdy zmiana Memorandum lub Warunków Emisji dotyczyć będzie harmonogramu Oferty i zostanie udostępniona w formie komunikatu aktualizującego.

Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję oraz podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta zmiany lub dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Istnieje ryzyko, że skorzystanie przez Emitenta z opisanego powyżej prawa do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji sprawi, że inwestycja w Obligacje straci na atrakcyjności dla Inwestora. Podjęcie przez Inwestora decyzji o odstąpieniu od Zapisu w konsekwencji oznaczać będzie, że biorąc udział w ofercie Obligacji wstrzymał się on od dokonania alternatywnej inwestycji i jednocześnie nie nabył Obligacji, co potencjalnie skutkować może utratą przyszłych zysków.

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

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

2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

2.3.1 Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO

Intencją Emitenta jest zapewnienie Obligatariuszom możliwości wtórnego obrotu Obligacjami. Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd GPW może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie instrumentów finansowych objętych wnioskiem, w szczególności jeżeli uzna, że wprowadzenie danych instrumentów finansowych do obrotu zagrażałoby bezpieczeństwu obrotu lub interesowi jego uczestników.

Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że w takiej sytuacji sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

Nadto istnieje ryzyko, że jeżeli nie zostaną uplasowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej co najmniej 5.000.000,00 zł, dane instrumenty finansowe nie zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

2.3.2 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

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

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

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

2.3.3 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

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

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

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

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

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

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji

poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

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

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

2.3.5 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

Wobec tego, w przypadku nie akceptowania ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej cenie, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji. Ceny Obligacji na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

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

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

2.3.6 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podjmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

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

2.3.7 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależy wykonywać obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależy obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

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

2.4 Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji

2.4.1 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku lub odwołania oferty

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadkach opisanych w Memorandum Informacyjnym. W szczególności Emitent zastrzega sobie prawo odwołania całości lub części Oferty, między innymi w sytuacji gdy łączna wartość nominalna uplasowanych Obligacji nie osiągnie kwoty 5.000.000,00 zł. W takiej sytuacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone w sposób określony w Formularzu Zapisu bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

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

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

2.4.3 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji Inwestorowi

Inwestor zamierzający nabyć Obligacje jest zobowiązany złożyć na warunkach określonych w Memorandum, prawidłowo uzupełniony i podpisany Formularz Zapisu i opłacić Obligacje zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum. Za pełną wpłatę uznaje się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji, na jaką został złożony prawidłowo uzupełniony i podpisany Formularz Zapisu i wartości nominalnej Obligacji, dokonaną zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum.

Skutkiem nieprawidłowego złożenia Formularza Zapisu lub nieopłacenia go zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum jest nieważność Formularza Zapisu.

Przydział Obligacji zostanie dokonany w sposób opisany w pkt. 4.16.6 niniejszego Memorandum.

Inwestor składający zapis na Obligacje powinien brać pod uwagę możliwość nieprzydzielenia całości lub części subskrybowanych Obligacji.

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

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

2.4.4 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Obligacje nie zostaną przydzielone danemu Inwestorowi lub zostaną przydzielone w mniejszej liczbie niż wskazana w Formularzu Zapisu, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Ponadto zwraca się uwagę, że oprocentowanie Obligacji będzie naliczane od Daty Przydziału. Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje, a Datą Przydziału (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Przydziału) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków.

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

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

3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

3.1 Emitent

Firma:	i2 Development S.A.
Siedziba:	Wrocław
Adres siedziby:	ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław
Telefon:	+48 71 376 60 00
Faks:	+48 71 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Marcin Misztal – Prezes Zarządu Emitenta

Sposób reprezentacji spółki:

Każdy członek zarządu samodzielnie.

Oświadczenie Emitenta

W imieniu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Marcin Misztal

Prezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)*

3.2 Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Rondo Ignacego Daszyńskiego, 00-843 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl

Firma Inwestycyjna jest odpowiedzialna za informacje zawarte w pkt 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.16 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski – Prokurent

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Jako osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, tj. informacje zawarte w pkt. 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.16 Rozdziału 4 Memorandum Informacyjnego są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Dominik Ucieklak

Prezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)*

Wojciech Gąsowski

Prokurent

*(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)*

4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY

4.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

4.1.1 Informacja o emitowanych papierach wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 7 552 (siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwie) obligacje zwykłe na okaziciela serii O spółki i2 Development S.A. o wartości nominalnej 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej 7 552 000,00 zł (słownie: siedem milionów pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100).

Cena emisyjna Obligacji wynosi 920,00 zł (słownie: dziewięćset dwadzieścia złotych 00/100) za jedną Obligację.

Podstawę prawną emisji instrumentów finansowych objętych Memorandum Informacyjnym stanowi uchwała nr 1/03/2022 Zarządu spółki i2 Development S.A. z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie emisji obligacji serii O. Treść Uchwały Emisyjnej zamieszczona została w pkt. 4.2 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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

4.1.2 Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta

Stosownie do pkt. 13.2 Warunków Emisji obligacje objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu.

Obligacje emitowane na podstawie Memorandum nie są zabezpieczone. Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczenia po Dniu Emisji zgodnie z Warunkami Emisji.

4.1.3 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta

4.1.3.1 Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

4.1.3.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.

Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. W takiej sytuacji prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie.

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

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- b) art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- c) uchwała nr 1/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 11 marca 2022 r.

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

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych jest Zarząd Emitenta. Uchwała w przedmiocie emisji Obligacji została podjęta przez Zarząd Emitenta w dniu 11 marca 2022 r. i otrzymała następujące brzmienie:

Uchwała nr 1/03/2022
Zarządu spółki i2 Development S.A.
z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 11 marca 2022 roku
w sprawie emisji obligacji serii O

Zarząd spółki pod firmą i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208); („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 7 552 (siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa) obligacje na okaziciela serii O o łącznej wartości nominalnej do 7.552.000,00 PLN (siedem milionów pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące) złotych („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawa o Obligacjach w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.
3. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane po cenie emisyjnej równej 920,00 zł,
 - b) wykupione po wartości nominalnej Obligacji wynoszącej 1 000,00 zł,
 - c) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - d) oprocentowane: stałe 5,40% w skali roku, z zastrzeżeniem, że do momentu ustanowienia Hipoteki na I miejscu hipotecznym obowiązywać będzie oprocentowanie podwyższone o 40 bps.
 - e) podlegać wykupowi w dniu 13 lutego 2025 r.
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi.
6. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
7. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
8. Cel emisji: Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).
9. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
10. Obligacje do Dnia Emisji nie będą zabezpieczone. Po Dniu Emisji zostaną zabezpieczone i będą obejmować docelowo:

(i) hipotekę umowną na pierwszym miejscu hipotecznym na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest Wielka 27 sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu („Hipoteka”). Hipoteka zostanie ustanowiona poprzez złożenie kompletnego i prawnie skutecznego wniosku o zmianę treści hipoteki, która została ustanowiona na Nieruchomości Wielka 27 tytułem zabezpieczenia Obligacji Serii L, Obligacji serii M oraz Obligacji serii N w celu (i) objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji (ii) zwiększenia sumy hipoteki do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wskazanych w pkt 1.1.47 Warunków Emisji Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000,00 zł;

weksel własny *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wystawiony przez Emitenta.

11. Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego swojego majątku w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2

1. Przyjmuje się treść warunków emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) przyjmowania Formularzy Zapisu,
 - 2) przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - 3) zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Memorandum Informacyjnym.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin
Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony
w dniu: 2022-03-11 16:05:07 +0100

Marcin Misztal
Prezes Zarządu

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

4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

Prawa z Obligacji powstaną z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji.

Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

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

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

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

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

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

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

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

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia.

Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum.

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

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, zabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania

4.3.2.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- a) Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała i jest równa 5,40% (pięć i 40/100 punktów procentowych) w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni), z zastrzeżeniem postanowień lit. b), c) i d) poniżej. Odsetki od Obligacji będą naliczane w walucie polskiej (PLN).
- b) Stawka Oprocentowania w pierwszym Okresie Odsetkowym jest podwyższona o 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego), tj. wynosi 5,80% (pięć i 80/100 punktu procentowego) w skali roku.
- c) Jeżeli w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Hipoteka nie będzie prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej, Oprocentowanie w najbliższym Okresie Odsetkowym (tj. rozpoczynającym się bezpośrednio po Dniu Ustalenia Oprocentowania, o którym mowa powyżej), będzie wyższe o dodatkowe 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego) („Premia”).
- d) Odstąpienie przez Agenta Płatniczego od doliczenia Premii do stawki Oprocentowania jest możliwe, pod rygorem nieważności, wyłącznie po złożeniu przez Emitenta pisemnego wniosku do Agenta Płatniczego, najpóźniej w Dniu Ustalenia Oprocentowania. Do wniosku Emitent zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające, że Hipoteka jest prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej. W szczególności Agent Płatniczy uzna do tego celu wypis z księgi wieczystej, który nie będzie zawierał wzmianki o wniesieniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji od wpisu.
- e) Po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje, w części w której zostały wykupione, nie są oprocentowane.

4.3.2.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

- a) Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- b) 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 od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

4.3.2.3 Termin wypłaty oprocentowania

- a) Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane 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.
- b) Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

4.3.2.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

- a) Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

- b) Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

4.3.2.5 Wysokość Kwoty Odsetek

- a) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- b) Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

4.3.2.6 Dni Płatności Odsetek, Okresy Odsetkowe

- a) Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	31 marca 2022 r.	5 maja 2022 r.	13 maja 2022 r.	43
2.	13 maja 2022 r.	5 sierpnia 2022 r.	13 sierpnia 2022 r.	92
3.	13 sierpnia 2022 r.	3 listopada 2022 r.	13 listopada 2022 r.	92
4.	13 listopada 2022 r.	3 lutego 2023 r.	13 lutego 2023 r.	92
5.	13 lutego 2023 r.	5 maja 2023 r.	13 maja 2023 r.	89
6.	13 maja 2023 r.	4 sierpnia 2023 r.	13 sierpnia 2023 r.	92
7.	13 sierpnia 2023 r.	3 listopada 2023 r.	13 listopada 2023 r.	92
8.	13 listopada 2023 r.	5 lutego 2024 r.	13 lutego 2024 r.	92
9.	13 lutego 2024 r.	2 maja 2024 r.	13 maja 2024 r.	90
10.	13 maja 2024 r.	5 sierpnia 2024 r.	13 sierpnia 2024 r.	92
11.	13 sierpnia 2024 r.	4 listopada 2024 r.	13 listopada 2024 r.	92
12.	13 listopada 2024 r.	5 lutego 2025 r.	13 lutego 2025 r.	92

- b) W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4.3.3 Warunki wykupu Obligacji

Okres do wykupu Obligacji wynosi 34 miesiące i 13 dni liczone od Daty Przydziału Obligacji.

Dniem Wykupu jest dzień 13 lutego 2025 r.

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, na zasadach opisanych w pkt. 4.8.3 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw przypadającego bezpośrednio przed Dniem Wykupu.

Wyplata świadczeń z tytułu wykupu Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, odsetki od Obligacji nie podlegają kapitalizacji z Kwotą Wykupu.

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

Świadczenia z Obligacji będą realizowane w szczególności za pośrednictwem następujących podmiotów:

- a) Emitent – podmiot zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji;
- b) Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w KDPW;
- c) Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za prawidłowe ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat;
- d) Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych przez Emitenta zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach;
- e) Administrator Zabezpieczeń – podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej Hipoteką oraz rozdzielenia uzyskanych środków pomiędzy obligatariuszy;
- f) KDPW – podmiot odpowiedzialny za prowadzenie rozrachunku transakcji zawieranych na rynku regulowanym oraz w alternatywnym systemie obrotu, jak również prowadzenie centralnego depozytu papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji;
- g) Depozytariusz – podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków pieniężnych z tytułu Obligacji, naliczania, pobierania i odprowadzania podatków od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających posiadanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone, a ponadto omówienie istotnych warunków zabezpieczenia

4.4.1. Określenie rzeczy lub praw, na których ustanowiono zastaw lub hipotekę, z podaniem ich wartości i powołaniem opinii uprawnionego biegłego, wskazaniem położenia nieruchomości oraz podmiotu, w którego posiadaniu pozostają rzeczy objęte zastawem, a także informację, czy na rzeczy lub prawie ustanowiono również inne obciążenia – w przypadku gdy wierzytelności wynikające z papierów wartościowych zostały zabezpieczone przez ustanowienie zastawu lub hipoteki

Przedmiot Hipoteki

W chwili emisji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. Docelowo Obligacje zabezpieczone będą poprzez ustanowienie Hipoteki na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, położona we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest spółka Wielka 27 („Nieruchomość Wielka 27”).

Emitent zobowiązuje się, że spółka Wielka 27 jako właściciel nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m² („Nieruchomość Wielka 27”) złoży najpóźniej do Dnia Przydziału, do właściwego sądu wieczystoksięgowego, kompletny i prawnie skuteczny wniosek o zmianę treści hipoteki, która ustanowiona jest na Nieruchomości Wielka 27 tytułem zabezpieczenia Obligacji Serii L Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N w celu (i) objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 poniżej i (ii) zwiększenia sumy hipoteki do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000,00 zł („**Hipoteka**”).

Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.

Emitent oraz spółka Wielka 27 zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021 r., aneksem nr 2 w dniu 19 lipca 2021 r. oraz aneksem nr 3 w dniu 11 marca 2022 r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka Wielka 27 zobowiązała się do ustanowienia Hipoteki.

Emitent zobowiązuje się ponadto, iż do dnia 31 grudnia 2022 r. Hipoteka na Nieruchomości Wielka 27 zostanie ustawiona na pierwszym miejscu hipotecznym.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 4 lutego 2022 r. wartość Nieruchomości Wielka 27 na dzień 25 stycznia 2022 r. wynosiła 63 060 000,00 zł. Wycena Nieruchomości Wielka 27 stanowiącej przedmiot Hipoteki sporządzona została przez Pana Grzegorza Chmielaka, uprawnienia PUMiRM nr 3064 oraz Panią Agnieszkę Jurkiewicz, uprawnienia PUMiRM nr 6115 („Rzeczoznawca”), którzy spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiadają doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Wyciąg z operatu szacunkowego Nieruchomości Wielka 27 stanowi załącznik nr 5 do Warunków Emisji.

Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości Siemieńskiego).

W dziale IV ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka z dnia 17 sierpnia 2021 r. (DZ. KW. / WR1K / 72773 / 21 / 2 - 2021-08-17, 13:49:04) dotycząca zmiany hipoteki zabezpieczającej należności wynikających z Pozostałych Obligacji (REP.C. / NOTA / 852859 / 2 - 2021-08-17, 10:21:18) wzmianka z dnia 17 sierpnia 2021 r. (Dz. U. KW./WR1K / 72773 / 21 / 3 – 2021-08-17, 13, 13:49:38 dotycząca wpisu na rzecz obligatariuszy w zakresie Pozostałych Obligacji (REP.C. / NOTA / 852859 / 21, 2021-08-17, 10:21:18) oraz wzmianki z dnia 20 stycznia 2022

r. (Dz. KW. / WR1K / 3877 / 22 / 3 – 2022-01-20, 13:57:18) dotycząca wpisu na rzecz Obligatariuszy Pozostałych Obligacji.

Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z tytułu Obligacji oraz z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji i Pozostałych Obligacji.

Ponadto, Emitent zgodnie z pkt 5.5. Warunków Emisji jest uprawniony wraz z Administratorem Zabezpieczeń do zmiany w przyszłości treści Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Wielka 27 w porozumieniu z każdym właścicielem ww. nieruchomości w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji i Pozostałych Obligacji.

Weksel własny in blanco

Emitent celem usprawienia egzekwowania należności wynikających z Obligacji wystawi Weksel Własny *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, która stanowi załącznik nr 6 do Warunków Emisji, przy czym:

- Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową;
- Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału;
- Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewiduje między innymi, że:
 - a) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 115% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej,
 - b) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;
- Zaspokojenie z Weksla Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- Ponadto w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego stanowiące załącznik nr 7 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 115% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z Weksla Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku.

4.4.2. Omówienie istotnych warunków zabezpieczenia

Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości)

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności (lecz nie wyłącznie) w przypadku powstania zaległości w wypłacie odsetek od Obligacji lub wartości nominalnej Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom w sposób opisany poniżej.

W związku z podjęciem przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Zabezpieczeń do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

W sytuacji niezwołania oraz nieprzeprowadzenia przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji w terminie 20 Dni Roboczych liczonych od dnia przedstawienia przez danych Obligatariuszy Emitentowi żądania jego zwołania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Zaspokojenie wymaganych roszczeń Obligatariuszy będzie odbywało się poprzez:

1. egzekucja z Hipoteki

- a) wystąpienie w pierwszej kolejności do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu przez spółkę Wielka 27 w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) kodeksu postępowania cywilnego, w którym spółka Wielka 27 jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 poddał się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki,
- b) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w lit. a) powyżej,
- c) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji,

lub

2. egzekucja z Weksła Własnego

- a) wypełnienie Weksła Własnego z żądaniem zapłaty przez Emitenta wskazanej należności,
- b) w sytuacji nie dokonania spłaty należności – wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu Emitentowi w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego, w którym poddał się egzekucji z całego swojego majątku,
- c) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 1 lit. b) powyżej,
- d) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Zabezpieczeń i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia oraz z Weksła Własnego roszczeń z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje postępowanie celem uzyskania tytułu wykonawczego przez co rozumie się nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym złożonym przez spółkę Wielka 27 w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) kodeksu postępowania cywilnego oraz Emitentowi w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego będących podstawą wszczęcia odpowiednio

przeciwko spółki Wielka 27 oraz Emitentowi postępowań egzekucyjnych. Ww. postępowania egzekucyjne będą prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będą zmierzać odpowiednio do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy a także zajęcia całego wolnego od obciążeń majątku Emitenta oraz zaspokojenia się z poszczególnych jego składników. Podział sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia, w szczególności dystrybuowanie pozyskanych środków pomiędzy danych Obligatariuszy, zostanie dokonany przez Administratora Zabezpieczeń.

Sumy uzyskane podczas wszczętych postępowań egzekucyjnych, o których mowa powyżej będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:

- a) należność główna z Obligacji;
- b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji

Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości)

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

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę NS oraz Administratora Zabezpieczeń na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 67%.

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

- a) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta lub
- b) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką, lub
- c) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

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

Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent w porozumieniu ze spółką Wielka 27 może doprowadzić do ustanowienia na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność

w szczególności w zakresie dostaw energii ciepłej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

Spółka Wielka 27 jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 złoży do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki ustalonej zgodnie z pkt 5.4.2, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji z Obligacjami związane są następujące prawa:

- a) prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- b) prawo do otrzymania informacji, o których mowa w pkt. 11 Warunków Emisji.
- c) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na zasadach określonych w załączniku nr 3 do Warunków Emisji.

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej.

4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją Obligacji

4.6.1 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczeń

Nazwa (firma):	MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Polska, Warszawa
Adres siedziby:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	22 411 11 00
Adres poczty elektronicznej:	office@mrowiecfialek.com
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	0000579064
Numer REGON:	362668000
Numer NIP:	7010510433

4.6.2 Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczeń

Umowa z Administratorem Zabezpieczeń stanowi Załącznik nr 7.5 do niniejszego Memorandum („Umowa z Administratorem”)

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach została zawarta przez Emitenta w dniu 10 marca 2022 r. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Umowa z Administratorem została zawarta na czas określony i wygaśnie najpóźniej z chwilą wykreślenia Hipoteki. Zgodnie z postanowieniami Umowy z Administratorem Emitent zobowiązany jest wpłacić kaucję na poczet przyszłych ewentualnych kosztów

Administradora Zabezpieczeń związanych z dochodzeniem roszczeń, w tym w szczególności koszty postępowania egzekucyjnego. Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji;
- wykonywania praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń z Umowy z Administratorem, oraz do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy,
- administrowania Hipoteką, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy,
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji,
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności,
- Administrator Zabezpieczeń jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji,
- Administrator Zabezpieczeń zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
 - a) wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji;
 - b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.

Administrator Zabezpieczeń odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek ich niewykonania.

4.6.3 Wskazanie obowiązków emitenta wobec Administratora Zabezpieczeń

Emitent zobowiązał się wobec Administratora Zabezpieczeń, że w okresie od Dnia Emisji do czasu, w którym wszystkie zabezpieczone wierzytelności wynikające z Obligacji zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta:

- podjąć lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności wynikających z Obligacji oraz
- utrzymać w mocy ustanowione zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia Obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;
- na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów zabezpieczeń;
- niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o zdarzeniach naruszających postanowienia Warunków Emisji Obligacji oraz o każdej zmianie Warunków Emisji Obligacji;
- nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa.

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

Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Nieruchomości obciążonej Hipoteką jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń. Jednakże, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub – w razie braku takich postanowień w warunkach emisji Obligacji - zgodnie z własnym uznaniem lub instrukcjami od Obligatariuszy. Powyższe dotyczy również egzekucji na podstawie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.

Z zastrzeżeniem postanowień Umowy z Administratorem, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipoteki jedynie w przypadku, gdy wierzytelności z Obligacji w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania wierzytelności z Nieruchomości Wielka 27 obciążonej Hipoteką w przypadku, gdy do którejkolwiek z nieruchomości obciążonej Hipoteką zostanie skierowana egzekucja komornicza, bądź administracyjna.

Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Firmy Inwestycyjnej o przedstawienie, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.

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

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

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

4.8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

- 4.8.1.1 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 4.8.1.2 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

4.8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

4.8.2.1 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

4.8.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

4.8.2.3 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;
- b) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności;
- c) jeżeli Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub jeżeli Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
- d) jeżeli łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) – przekroczy równowartość 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów) złotych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit;
- e) jeżeli łączne saldo obligacji przypadających do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji będzie większe niż 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych, chyba, że:
 - po Dniu Emisji zostaną wyemitowane obligacje do kwoty nie większej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych w celu spłaty istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, którego termin zapadalności przypada przed Dniem Wykupu, lub
 - będzie to finansowanie z tytułu obligacji do kwoty 20 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów) złotych, których zabezpieczeniem będzie hipoteka na nieruchomościach położonych przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW WR1K/00096792/7 oraz WR1K/00215050/5, gdzie jedynym obligatariuszem będzie bank;
- f) jeżeli Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym

po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione w terminie 5 Dni Roboczych nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu;

- g) jeżeli wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyrażonego w procentach, oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit;
- h) jeżeli podmioty z Grupy udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 zł (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- i) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu;
- j) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), w łącznej wysokości przekraczającej 15.000.000,00 zł;
- k) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znaczej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

Nie stanowi przypadku Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znaczej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta;

- l) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nienależącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 zł na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej;
- m) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiegokolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem);
- n) jeżeli zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub

- w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - 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; lub
 - odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- o) jeżeli zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w lit. n) powyżej; lub
- p) Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- q) jeżeli zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
- r) jeżeli przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 zł (liczone sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- s) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji, lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych;
- t) jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- u) jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;
- v) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- w) jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW;
- x) jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;

- y) jeżeli 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;
- z) jeżeli do dnia 31 grudnia 2022 r. Hipoteka nie zostanie ustanowiona na należącej do Wielka 27 Sp. z o.o. Nieruchomości Wielka 27, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr: WR1K/00201673/7, na I miejscu hipotecznym;
- aa) jeżeli do Dnia Wykupu wartość Nieruchomości Wielka 27, zgodnie z Operatem Szacunkowym spadnie poniżej 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, z zastrzeżeniem, że naruszenie opisane w niniejszej lit. nie wystąpi w przypadku, gdy wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27 będzie niższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wartością stanowiącą 150% pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a przedstawioną w Operacie Szacunkowym wartością Nieruchomości Wielka 27, w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty sporządzenia Operatu Szacunkowego, zostanie przez Emitenta zdeponowana na rachunku zastrzeżonym Administratora Zabezpieczeń. Zwolnienie środków wpłaconych na rachunek zastrzeżony Administratora Zabezpieczeń może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 5 Dni Roboczych od momentu przekazania przez Emitenta Operatu Szacunkowego, z którego będzie wynikać, że wartość Nieruchomości Wielka 27 jest wyższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji;
- bb) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z innym podmiotem;
- cc) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy stosunku wierzyciela do podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;
- dd) jeżeli Emitent nie przeznaczy środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z celem emisji Obligacji;
- ee) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy transakcji połączenia lub przekształcenia w której jedynymi podmiotami biorącymi udział są podmioty z Grupy Emitenta ;
- ff) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wymagalności);

- gg) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 11 Warunków Emisji i takie zdarzenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.

- 4.8.2.4 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

- 4.8.2.5 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

4.8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 4.8.3.1 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (jeden p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I oraz II okresie odsetkowym
- b) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III, IV oraz V okresie odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VI, VII, VIII oraz IX okresie odsetkowym;
- d) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

- 4.8.3.2 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 4.8.3.4 W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

- 4.8.3.3 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 4.8.3.4 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.
- 4.8.3.5 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.
- 4.8.3.6 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 4.8.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 4.8.3.4 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu 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 Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 4.8.3.7 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 4.8.3.6, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

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

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup Obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji.

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

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

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

Nie dotyczy. Obligacje nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

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

Szacowana wysokość kosztów przeprowadzenia emisji Obligacji wyniesie 251,7 tys. zł, w tym wysokość prowizji za plasowanie Obligacji wyniesie 2,14% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji. Przewidywana prowizja za plasowanie wyniesie 161,6 tys. zł.

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

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

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

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

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

Podatek dochodowy

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

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi liniowemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski (jak to ma miejsce w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce i czy podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby potrąca podatek. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (g), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

W takim przypadku, należy co do zasady oczekiwać, że polski podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby pobierze podatek u źródła, ale podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych dla danej osoby nie potrąci podatku. Dzieje się tak, ponieważ, chociaż nie jest to wyraźnie uregulowane w polskim prawie podatkowym, zgodnie z ustaloną praktyką podmioty zagraniczne nie działają jako polscy płatnicy podatku u źródła (za wyjątkiem, gdy taki podmiot zagraniczny działa w formie oddziału stanowiącego zakład podatkowy w Polsce). Nie jest całkowicie jasne, czy w takim przypadku (tj. jeżeli płatność dokonywana jest za pośrednictwem zagranicznego podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i niepobierającego podatku potrącanego u źródła), podatek u źródła nie powinien być pobrany przez Emitenta. Zgodnie z interpretacją ogólną z dnia 5 kwietnia 2018 r. wydaną przez Ministra Finansów w odniesieniu do osób fizycznych będących rezydentami Polski, które otrzymują odsetki od listów zastawnych (Ref.: DD5.8201.07.2018) („Interpretacja”), w przypadkach, w których podatek u źródła nie jest pobierany przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych, emitent nie powinien być zobowiązany do odprowadzania podatku. Chociaż interpretacja dotyczy tylko listów zastawnych, wydaje się, że nie ma powodów, dla których sposób traktowania Obligacji byłby inny.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 30b ust 2 pkt 1 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi liniowemu (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnośnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli,

banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiąganych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- b) położonej na terytorium Polski nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- e) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- f) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- g) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT. Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce, zawarty w art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT oraz w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terenie Polski.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (e), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;
- b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa-1ac Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1ab, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od obligacji.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających

z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-12, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4a Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże zgodnie z przywołanym przepisem obowiązek ten spoczywa także podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

Nie jest całkowicie jasne, czy w przypadku gdy płatność jest dokonywana przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych i niepobierający podatku u źródła, emitent powinien pobrać lub nie pobrać podatek u źródła, czy też – stosując rozumowanie przedstawione w Interpretacji – podatek powinien zostać rozliczony przez inwestorów we własnym zakresie.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniem podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 Ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz
- c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania

do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności (np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz tego samego podatnika przekracza 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”).

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j Ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązkowi Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności (art. 26 ust. 7b i 7c Ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie”), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta przypadku wypłat należności:

- a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;
- b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;
- d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz
- e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Podatek od spadków i darowizn

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

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

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

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

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

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

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (ii) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- (iii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

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

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

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

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

Danina solidarnościowa

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowo deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

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

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

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1 Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, jak również osoby fizyczne, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

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

Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczących prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

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

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

Dodatkowo zastrzega się, że do składania zapisów na Obligacje w pierwszej kolejności mają wyłączne prawo osoby, które na dzień 2 marca 2022 r. posiadały na swoich rachunkach Obligacje serii L, M lub N („Inwestorzy Uprzywilejowani”). Inwestorzy Uprzywilejowani mają prawo do czasowej wyłączności na składanie Zapisów, przy

czym w przypadku Zapisów dokonanych w dniach od 11 marca 2022 r. do 18 marca 2022 r. Inwestorom Uprzywilejowanym przysługuje prawo subskrybowania Obligacji w liczbie wynikającej z dotychczasowego zaangażowania Inwestora Uprzywilejowanego w Obligacje serii L, M lub N, ustalonego według stanu na dzień 2 marca 2022 r., według następującego wzoru:

$LO = SO \times LONE / LODE$, gdzie:

„LO” oznacza liczbę Obligacji Serii O, które mogą zostać subskrybowane przez Inwestora w ramach oferty skierowanej do Inwestorów Uprzywilejowanych (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„SO” oznacza wszystkie Obligacje Serii L, M lub N posiadane przez danego Inwestora;

„LONE” oznacza planowaną do wyemitowania liczbę Obligacji Serii O, tj. 7 552 Obligacje Serii O.

„LODE” oznacza łączną liczbę Obligacji Serii L, M oraz N, tj. 32 448.

Liczba Obligacji, które mogą zostać subskrybowane (LO) przez Inwestorów Uprzywilejowanych będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a możliwość zapisania się na pozostałe, pojedyncze Obligacje zostanie przyznana Inwestorom Uprzywilejowanym, którzy na dzień 2 marca 2022 r. posiadali łącznie największą liczbę Obligacji Serii L, M oraz N. W przypadku, gdy po przyznaniu możliwości zapisania się na pozostałe, pojedyncze Obligacje zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzyznane Obligacje, możliwość zapisania się na takie Obligacje zostanie przyznana Inwestorom Uprzywilejowanym, którzy posiadali takie same największe liczby Obligacji Serii L, M oraz N w drodze losowania.

W okresie od dnia 11 marca 2022 r. do dnia 18 marca 2022 r. Inwestor Uprzywilejowany może złożyć maksymalnie jeden Zapis.

W przypadku nieosiągnięcia kwoty emisji do dnia 18 marca 2022 r. Oferta Obligacji staje się ofertą skierowaną do nieoznaczonego adresata w zakresie kwoty na jaką nie złożyli Zapisu Inwestorzy Uprzywilejowani.

4.16.2 Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Harmonogram publicznej Oferty Obligacji:

14 marca 2022 r.	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów Uprzywilejowanych według parytetu im przysługującego.
21 marca 2022 r.	Termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów Uprzywilejowanych według parytetu
22 marca 2022 r.	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje od nieoznaczonego grona Inwestorów
29 marca 2022 r.	Termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje od nieoznaczonego grona Inwestorów (zakończenie subskrypcji Obligacji)
29 marca 2022 r.	Termin dokonania wpłaty na Obligacje (zaksięgowanie wpłaty na rachunku bankowym NS lub zasilenia rachunku papierów wartościowych Inwestora prowadzonego przez NS) przez Inwestorów niebędących instytucjami finansowymi w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) KSH
29 marca 2022 r. do godz. 11:30	Termin dokonania wpłaty na Obligacje (zaksięgowanie wpłaty na rachunku bankowym NS lub zasilenia rachunku papierów wartościowych Inwestora prowadzonego przez NS) przez Inwestorów będących instytucjami finansowymi w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) KSH
31 marca 2022 r.	Dzień Przydziału

nie później niż 4 kwietnia 2022 r. Dzień Emisji - dzień zapisania Obligacji w Ewidencji

nie później niż 6 kwietnia 2022 r. Dzień rejestracji Obligacji na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy

Emitent w porozumieniu z NS może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących subskrypcji Obligacji. Zmiana harmonogramu subskrypcji Obligacji nie będzie uprawniać Inwestorów do wycofania zgody na złożony Zapis na Obligacje.

Przekazanie informacji o zmianie któregokolwiek z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

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

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

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

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum Informacyjnego.

Minimalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu wynosi 1 (jedna) sztuka. Formularze Zapisu obejmujące mniej niż 1 (jedną) Obligację uznaje się za nieważne.

Maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu jest równa wszystkim oferowanym Obligacjom. Zapis opiewający na liczbę Obligacji większą niż maksymalna wielkość zapisu zostanie uznany za zapis na Obligacje w liczbie równej wszystkim oferowanym Obligacjom.

Formularz Zapisu, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Memorandum Informacyjnym, stanowi ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora. NS przyjmuje od Inwestorów ich oferty nabycia Obligacji w siedzibie NS i w jego jednostkach organizacyjnych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Składanie ofert nabycia Obligacji przez Inwestorów powinno odbywać się za pośrednictwem pracownika NS.

W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w formie pisemnej Inwestor podpisuje trzy egzemplarze Formularza Zapisu – jeden egzemplarz przeznaczony jest dla Emitenta, drugi dla NS, trzeci dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami NS. Inwestor składając Formularz Zapisu jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Memorandum Informacyjnego oraz akceptuje jego treść oraz Warunki Emisji Obligacji. Inwestor będący osobą fizyczną, przyjmując ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w formie elektronicznej przez Inwestora, NS przyjmuje od Inwestorów ich oferty zgodnie z wewnętrznymi regulacjami NS.

Inwestor jest związany złożonym Formularzem Zapisu do Dnia Emisji.

Formularz Zapisu przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedoјściu Emisji do skutku, a w przypadku doјścia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

Z uwagi na rozwiązania techniczne w zakresie prowadzenia Ewidencji, Inwestor niebędący instytucją finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) Kodeksu Spółek Handlowych jest zobowiązany posiadać aktywny rachunek papierów wartościowych prowadzony przez NS. Inwestorzy będący instytucją finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) Kodeksu Spółek Handlowych, nieposiadający ograniczeń co do gromadzenia aktywów w domu maklerskim mogą posiadać aktywny rachunek papierów wartościowych prowadzony przez NS.

Na tym rachunku papierów wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji. Po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji, rachunek papierów wartościowych prowadzony przez NS, o którym mowa powyżej, zostanie wykorzystany do zapisania nabytych przez Inwestora Obligacji.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na rachunku papierów wartościowych wskazanym przez Inwestora w Formularzu Zapisu. Inwestor może zdecydować o zdeponowaniu Obligacji po ich rejestracji w KDPW na innym rachunku papierów wartościowych, niż rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w akapicie powyżej.

Działanie przez pełnomocnika

Wszystkie działania Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, w zakresie określonym w treści udzielonego pełnomocnictwa.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Zapisu pełnomocnictwa sporządzonego w jednej z następujących form: w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo w postaci oświadczenia woli podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez NS, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo,
 - dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 331 Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo,
 - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 331 Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

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

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 331 Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane jeżeli:

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

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

Działanie na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w innej formie niż opisane powyżej jest dopuszczalne jedynie po zaakceptowaniu przez NS.

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

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej sumę iloczynu ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, wskazanej w Formularzu Zapisu w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości wpłynęły na rachunek NS najpóźniej w dniu wskazanym harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum Informacyjnego.

Wpłata na Obligacje może być dokonana przelewem bankowym na rachunek bankowy NS o numerze 06 1560 0013 2367 1860 9064 0001 prowadzony przez Getin Noble Bank S.A. lub poprzez zasilenie rachunku pieniężnego przy rachunku papierów wartościowych Inwestora tylko w przypadku, gdy rachunek ten prowadzony jest przez NS.

Dokonując przelewu na rachunek bankowy NS każdorazowo w tytule płatności należy podać kod wskazany w Formularzu Zapisu.

Skutkiem prawnym niedokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w terminie określonym w Memorandum Informacyjnym będzie nieważność Zapisu.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, NS może uznać, iż Formularz Zapisu został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Przydziału (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Przydziału) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń pomiędzy NS a konkretnym Inwestorem.

Szczególne zasady rejestrowania wpłat

Zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2021 r. poz. 1132 ze zm.) („Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy”) dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane) oraz transakcji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter. Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 8 października 2020 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2439) („Prawo Bankowe”), jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa art. 165a ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2345 ze zm.) („Kodeks Karny”) (tj. finansowanie terroryzmu) lub w art. 299 Kodeksu Karnego (tj. pranie pieniędzy).

Zgodnie z art. 108 Prawa Bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa Bankowego.

4.16.5 Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylecie było skuteczne

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

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

Zmiana terminów subskrypcji Obligacji wskazanych punkcie 4.16.2 nie wymaga publikacji suplementu do Memorandum.

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

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

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

4.16.6 Termin i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Przydział Obligacji zostanie dokonany w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum Informacyjnego.

Obligacje w pierwszej kolejności zostaną przydzielone na rzecz Inwestorów Uprzywilejowanych. Zapisy złożone przez Inwestorów Uprzywilejowanych w okresie od dnia 14 marca 2022 r. do dnia 21 marca 2022 r. nie będą podlegać redukcji. Zapisy złożone w późniejszym terminie, mogą podlegać redukcji na zasadach opisanych poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy oraz Inwestorzy Uprzywilejowani złożą zapisy w Formularzach Zapisu będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie oferowanych Obligacji, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy oraz Inwestorzy Uprzywilejowani złożą zapisy w Formularzach Zapisu będzie większa od liczby oferowanych Obligacji, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba przydzielanych na rzecz Inwestorów Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną przydzielone Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje, Obligacje takie zostaną przydzielone Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, NS może uznać, iż Formularz Zapisu został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

4.16.7 Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

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

W przypadku dojścia emisji do skutku lecz przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych prowadzony przez NS. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez NS nastąpi w terminie trzech Dni Roboczych od Dnia Emisji.

Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek, odszkodowań lub zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem Zapisów na Obligacje.

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

Oferta Obligacji nie dojdzie do skutku jeżeli Emitent odwoła lub odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z istotnych powodów.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

Do Dnia Przydziału Emitent może odwołać lub odstąpić od przeprowadzenia oferty z istotnych powodów, do których w szczególności należą:

- a) nagła zmiana w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagła zmiana w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;

- c) nagła zmiana sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta;
- e) uzyskanie wpłat na Obligacje w kwocie niższej niż 5 000 000,00 zł.

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

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

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum Informacyjnego.

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

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 7 552 000,00 zł (słownie: siedem milionów pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące) złotych. Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30) („Nieruchomość Wielka 27”).

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

5. DANE O EMITENCIE

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

Nazwa (firma):	i2 Development
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres siedziby:	ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław
Telefon:	+48 71 376 60 00
Faks:	+48 71 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
REGON:	022010257
NIP:	8971785953

5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

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

W dniu 29 sierpnia 2014 roku Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000520460.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5 Krótki opis historii emitenta

2012-2013

Rok 2012 to początek istnienia obecnej Grupy i2 Development S.A. Zostaje powołana do życia – pierwszymi projektami realizowanymi przez Spółkę są inwestycje usługowo - mieszkalne we Wrocławiu: przy ul. Wszystkich Świętych (Stare Miasto) oraz przy ul. Śrutowej 15 i Śrutowej 8 (Śródmieście). Są to projekty, rozpoczęte jeszcze w 2011 roku przez założycieli Grupy – Andrzeja Kowalskiego i Marcina Misztala.

Od początku działalności Grupa współpracuje z partnerami zewnętrznymi zwiększając przewagę nad konkurencją. Skrupulatna analiza gruntów miejskich pozwala wybierać atrakcyjne lokalizacje dla przyszłych inwestycji. Sprzedaż pierwszych lokali zostaje uruchomiona z wykorzystaniem brandu spółki i2 Development Sp. z o.o. należącej do Andrzeja Kowalskiego i jego rodziny.

Oprócz projektów w Śródmieściu startują inwestycje: przy ul. Dembowskiego 41a, Kniaziewiczza 16 oraz Leszczykowej 8-18. Projekty realizuje generalny wykonawca będący częścią grupy kapitałowej. Wcielenie do Grupy zespołu

inżynierów, kierowników budów, inspektorów posiadających wieloletnie doświadczenie w realizacjach inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych pozwala precyzyjnie kontrolować przedsięwzięcia budowlane na każdym etapie.

Z czasem powoływane są do życia spółki celowe dedykowane konkretnym projektom budowlanym – ruszają kolejne inwestycje. Firma jednocześnie reorganizuje swoją wewnętrzną strukturę – w nowoutworzonych działach pojawiają się nowi pracownicy z bogatym doświadczeniem w branży deweloperskiej i budowlanej. Zespół rozrasta się do kilkudziesięciu osób.

2014

Grupa nabywa znak towarowy „i2 Development” i rozpoczyna dynamiczną ekspansję na wrocławskim rynku deweloperskim. W skład Grupy powołane zostaje biuro projektowe – Chamielec Architekci Sp. z o.o., na czele którego staje Arkadiusz Chamielec, wieloletni kierownik wrocławskiej filii Kuryłowicz&Associates. Grupa, z odświeżoną strukturą, nabywa kolejne grunty przy ulicach: Powstańców Śląskich, pl. Jana Pawła II, Wierzyńskiego i Jordanowskiej. Dynamiczny rozrost inwestycji pozwala osiągnąć pozycję lidera budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu – Grupa posiada największą ofertę lokali mieszkalnych w centrum i w prestiżowych dzielnicach miasta.

2015

Formowanie składu Grupy i2 Development dobiega końca. Rozpoczęte inwestycje obejmują grunty m.in. przy ulicach Legnickiej, Pięknej i Księcia Witolda. Grupa wciąż aktywnie poszukuje nowych nieruchomości i planuje kolejne projekty.

2016

W pierwszej połowie 2016 roku Spółka wyemitowała pierwsze obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN.

Również w pierwszej połowie 2016 roku Spółka z sukcesem przeprowadziła ofertę publiczną akcji. Wartość przeprowadzonej oferty publicznej wyniosła 34.000.000 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1.700.000 PLN (emisja akcji serii B) zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2016 roku. W maju 2016 roku Spółka zadebiutowała na rynku podstawowym GPW.

2017

W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka Zależna - i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w lokalizacji w Adeje, na Teneryfie.

Spółka wyemitowała obligacje serii B, C oraz D o łącznej wartości 55 mln zł.

2018

W 2018 r. spółka podpisała umowę inwestycyjną z YIT, której celem było utworzenie wspólnego przedsięwzięcia, do którego zostałyby wniesione projekty Emitenta, gdzie byłyby dalej prowadzone. W czerwcu 2019 r. obie strony zdecydowały o zaniechaniu realizacji tej umowy, ze względu na brak porozumienia w negocjacjach.

Spółka ukończyła budowę inwestycji Piękna 58 oraz Bulwar Staromiejski – budynek B10 „Na Kazamatach”.

Spółka wyemitowała obligacje serii E, F, G, H o łącznej wartości 69 mln zł.

2019

Emitent ukończył 4 inwestycje deweloperskie: Soft Loft Centrum/Legnicka, Bulwar Staromiejski – budynek B11 „Lofty przy Fosie”, Kaszubska 10 oraz Awicenny – etap I.

Spółka wyemitowała obligacje serii I o wartości 15 mln zł.

2020

Emitent wykupił obligacje C, E, F, G, I (całościowo), H (częściowo) oraz dokonał emisji obligacji serii J i K.

Emitent uzyskał pozwolenie na użytkowanie dla 6 inwestycji. W roku 2020 wprowadzono do sprzedaży projekt „The View” składający się z 6 luksusowych domów jednorodzinnych z garażami umiejscowionych na archipelagu Wysp Kanaryjskich.

2021

Emitent wykupił w całości obligacje serii H i J oraz wyemitował obligacje serii L, M oraz N.

Ponadto, w dniu 23 czerwca 2021 roku Emitent poinformował o podpisaniu z Aion Bank SA/NV z siedzibą w Belgii umowy kredytu nieodnawialnego do kwoty 55 mln zł.

Ogłoszenie zamiaru wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym w okresie nie późniejszym niż do dnia 31 grudnia 2022 roku.

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

Kapitał podstawowy Emitenta na dzień 30 września 2021 r. wyniósł 9.700 tys. zł i dzielił się na 9.700,00 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Kapitał własny Emitenta na dzień 30 września 2021 r. był dodatni i wynosił 280 597 601,57 zł.

Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji.

Poza kapitałem zakładowym Emitent może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwowe a także inne fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków.

5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Instrumenty finansowe Emitenta notowane są na rynku ASO Catalyst (obligacje) oraz na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie (akcje).

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

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

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

Wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

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

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

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

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

Na dzień 30 września 2021 r. Emitent posiadał następujące zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2021 [w złotych]		
		krótkote rm.	długote rm.	razem
Ogrody Grabizyńskie sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 399 688,05	0	3 399 688,05
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 554 957,08	0	2 554 957,08
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	mBank S.A.	48 518 504,99	0	48 518 504,99
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia	975 089,17	12 619 500,77	13 594 589,94
i2 Development sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	87 884,55	41 013,01	128 897,56
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	51 249,36	51 249,48	102 498,84
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0	14 275 733,05	14 275 733,05
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited	0	1 793 912,48	1 793 912,48
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bienkowice III sp.k.	0	322 477,40	322 477,40
i2Dsp. z o.o.	MA Fundusze sp. z o.o.	0	437 054,93	437 054,93
i2 Development S.A.	obligacje seria H	0	0	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria I	0	0	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria J	0	0	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria K	0	10 082 200,00	10 082 200,00
i2 Development S.A.	obligacje seria L	0	17 987 973,47	17 987 973,47
i2 Development S.A.	obligacje seria M	0	9 630 674,88	9 630 674,88
i2 Development S.A.	obligacje seria N	0	4 901 000,00	4 901 000,00
i2 Development S.A.	ALION Bank S.A.	1 500 000,00	41 952 275,00	43 452 275,00
Kredyty i pożyczki jednostkowo nieistotne		368 140,87	0	0
Razem		57 455 514,07	114 095 064,47	171 550 578,54

Źródło: Skrócony skonsolidowany raport kwartalny Emitenta za III kwartał 2021 r.

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę powyższych zobowiązań będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta. Emitent nie wyklucza również, że środki na spłatę zobowiązań będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

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

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego za IIIQ 2021 nie było możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji sprawozdania za IIIQ 2021 nie było możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, wpływających w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu Emitenta, w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd Emitenta podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, w ocenie Zarządu, jest stabilna. Emitent na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

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

Po sporządzeniu danych finansowych, przedstawionych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Memorandum Informacyjnego, nastąpiła inwazja militarna Rosji na Ukrainę, która na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nadal trwa. Konflikt rosyjsko-ukraiński może negatywnie oddziaływać na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie, a zwłaszcza na rynki finansowe i gospodarki krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności na gospodarkę Polski. Wojna i wzajemne sankcje znacząco podwyższyły ryzyko

wystąpienia recesji w gospodarce polskiej oraz dalszego wzrostu presji inflacyjnej, czego efektem może być obniżony popyt na produkty Emitenta i presja na koszty realizacji inwestycji deweloperskich, co w konsekwencji może z dużym prawdopodobieństwem znaleźć odzwierciedlenie w pogorszeniu przyszłych wyników finansowych Emitenta. Na dzień sporządzania tego dokumentu trudne jest jednak oszacowanie skali wpływu sytuacji geopolitycznej na sytuację finansową i majątkową Emitenta, , który w chwili sporządzenia niniejszego dokumentu nie jest istotny.

Inne zdarzenia po dniu bilansowym

Stan akcjonariatu na dzień 29 grudnia 2021r.: Acico Investments Limited oraz Galtoco Investments Limited zmieniły dotychczasowy stan posiadania akcji, w ten sposób, że aktualnie posiadają łącznie 9 329 297 akcji Spółki, stanowiących 96,18% (Acico Investments Limited 47,99%, Galtoco Investments Limited 48,19%) kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 9 329 297 głosów na walnych zgromadzeniu Spółki i stanowiących 96,18% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Dnia 30 grudnia 2021 r. Pan Andrzej Kowalski, Marcin Misztal, Acico Investments Limited z siedzibą w Larnace oraz Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji ogłosili wezwanie do zapisania się na sprzedaż 370 703 akcji i2 Development S.A. (reprezentujących 3,82% ogólnej liczby akcji Spółki). Zaproponowana cena w kwocie 11,50 zł, została uznana za odpowiadającą wartości godziwej.

Podkreślono, że jest wyższa od średniego kursu z sześciu i trzech miesięcy, czyli odpowiednio 11,17 zł i 11,47 zł.

Podmioty nabywające akcje zamierzają objąć akcje w następujących proporcjach:

	Liczba akcji planowanych do nabycia	% ogólnej liczby akcji
Acico Investments Limited	195 380	2,01%
Galtoco Investments Limited	175 323	1,81%

Źródło: Raport bieżący 1/2022 Emitenta

5.15 Prognozy wyników finansowych

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

5.16 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta

Zgodnie z § 13 ust. 1 statutu spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z 1 do 5 członków zarządu; w tym Prezesa Zarządu. Obecnie skład Zarządu jest jednoosobowy, co zgodne jest z umową spółki Emitenta.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Marcin Misztal – Prezes Zarządu Emitenta

Marcin Misztal	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	20.04.2024 r.
Wiek	37 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Brak
Wykształcenie	Średnie

Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach

W latach 2003-2008 studiował na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu na Wydziale Inżynieryjno-Ekonomicznym. W latach 2004-2011 związany z rynkiem nowych technologii i multimedii. Założyciel notowanej na rynku alternatywnym GPW w Warszawie grupy kapitałowej Tro Media SA. W 2010 r. został najmłodszym prezesem spółki notowanej na GPW w Warszawie. Zwycięzca w kategorii „Nowy Biznes” dziewiątej edycji konkursu organizowanego przez Ernst & Young – Przedsiębiorca Roku 2011. Od 2010 roku związany z rynkiem nieruchomości. W latach 2010-2017 Wiceprezes Zarządu i2 Development Sp. z o.o., a od 2017 r. Prezes Zarządu i2 Development S.A. W latach 2010 r. do 2017 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej w spółkach: Chamielec Architekci Sp. z o.o., i2 Finanse Sp. z o.o. oraz KPB Sp. z o.o.

Pan Marcin Misztal pełni następujące funkcje w innych spółkach prawa handlowego:

Prezes Zarządu w spółkach:

- i2 Development S.A.
- i2 JV Sp. z o.o.
- Stawowa 21 Sp. z o.o.
- i2 Igielna Sp. z o.o.
- Wielka 27 Sp. z o.o.
- i2 Development Sp. z o.o.
- i2 Sp. z o.o.
- MAKIMA GROUP S.A. z siedzibą w Asconie,
- Makima sp. z o.o.

Dyrektor w spółkach:

- Acico Investments Ltd. z siedzibą w Nikozji

Pan Marcin Misztal jest współnikiem w następujących spółkach prawa handlowego:

- BBKW Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
- MAKIMA GROUP S.A. z siedzibą w Asconie
- Acico Investments Ltd. z siedzibą w Nikozji

Pan Marcin Misztal nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Pan Marcin Misztal nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Marcin Misztal nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Marcin Misztal nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

W związku z pełnieniem przez Pana Marcina Misztala funkcji Prezesa Zarządu Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.

W stosunku do Pana Marcina Misztala nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie następujące osoby:

1. Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej,
3. Arkadiusz Barczewski – Członek Rady Nadzorczej,
4. Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
5. Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Kowalski	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	24.06.2024 r.
Wiek	56 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Członek Komitetu Audytu
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach	Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wydziału Inżynierii Środowiska Politechniki Wrocławskiej. Ukończył MBA na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Jest jednym z założycieli grupy i2 Development. Od 2002 do 2018 pełnił funkcję Prezesa Zarządu i2 Development Sp. z o.o., zaś w latach 2015 – 2018 funkcję Prezesa oraz Wiceprezesa Zarządu i2 Development S.A.
Pan Andrzej Kowalski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Pan Andrzej Kowalski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Andrzej Kowalski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Pan Andrzej Kowalski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
W związku z pełnieniem przez Pana Andrzeja Kowalskiego funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.	

W stosunku do Pana Andrzeja Kowalskiego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Radosław Kuczyński	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	24.06.2024 r.
Wiek	51 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Przewodniczący Komitetu Audytu
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach	<p>Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Wrocławskiego. Studiował również we Francji, gdzie ukończył studia podyplomowe na kierunku zarządzania systemami przemysłowymi w Ecole Centrale de Paris. Radosław Kuczyński karierę zawodową rozpoczął w 1995 roku w centrali firmy Lukas we Wrocławiu. W okresie od połowy 1997 roku do sierpnia 2013 roku współpracował z BNP Paribas Group, rozpoczynając pracę w dziale analiz statystycznych firmy BNP Paribas Personal Finance (dawniej Cetelem) w Paryżu. W kolejnych latach zajmował stanowiska dyrektorskie w centrali i filiach zagranicznych Cetelem oraz BNP Paribas. Od 1998 roku pracował jako Dyrektor Działu IT, początkowo w Cetelem Polska, a następnie w niemieckiej filii firmy, gdzie od 2004 roku odpowiadał również za dział planowania finansowego i kontrolingu. W latach 2006 – 2007 Radosław Kuczyński był zastępcą Dyrektora Regionu Eurazja-Afryka Północna w centrali grupy BNP Paribas Personal Finance w Paryżu. Przez kolejne blisko 4 lata pracował jako członek zarządu banku UkrSibbank na Ukrainie, gdzie był odpowiedzialny za rozwój linii biznesowej Personal Finance. Od października 2011 roku Radosław Kuczyński był członkiem zarządu Cetelem w Republice Czeskiej, odpowiedzialnym za marketing i sprzedaż. Od września 2013 roku do czerwca 2019 roku pełnił funkcję Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Leasingowego S.A. Od lutego 2020 roku pełnił funkcję Partnera w Financial Services Capital w Londynie. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od 26.06. 2015 r., w dniu 13 czerwca 2018 r. został powołany na kolejną kadencję.</p>

	Od lipca 2019 roku pełni funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu w i2 Development S.A.
Pan Radosław Kuczyński nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Pan Radosław Kuczyński nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Radosław Kuczyński nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Pan Radosław Kuczyński nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
W związku z pełnieniem przez Pana Radosława Kuczyńskiego funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.	
W stosunku do Pana Radosława Kuczyńskiego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

Arkadiusz Barszczewski	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	24.06.2024 r.
Wiek	50 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	-
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach	Absolwent studiów MBA ASBIRO na kierunku Inwestowanie i Nieruchomości. Przedsiębiorca z niespełna 30 letnim doświadczeniem, w tym 23 lata na rynku deweloperskim. Współzałożyciel Grupy Kapitałowej Rawix, która pod koniec lat 90 stała się największym dystrybutorem produktów Unilever w Polsce. W roku 1998 spółka Rawix rozpoczęła działalność deweloperską na rynku komercyjnym oraz mieszkaniowym, z sukcesem prowadząc projekty do dnia dzisiejszego. Posiada bogate doświadczenie w realizacji osiedli mieszkaniowych oraz obiektów komercyjnych z przeznaczeniem na sprzedaż lub

	wynajem. Poza spółką Rawix, obecnie członek zarządu Centro Bud Development oraz właściciel międzynarodowej spółki handlowej na rynku automotive – Pb8.
Pan Arkadiusz Barczewski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Pan Arkadiusz Barczewski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Arkadiusz Barczewski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Pan Arkadiusz Barczewski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
W związku z pełnieniem przez Pana Arkadiusza Barczewskiego funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.	
W stosunku do Pana Arkadiusza Barczewskiego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

Jakub Klimczak	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	24.06.2024 r.
Wiek	42 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	-
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach	Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie na kierunku finanse i bankowość. Przez dwa semestry studiował na Université libre de Bruxelles – Solvay Business School w Brukseli w ramach programu wymiany „Socrates/Erasmus”. Ukończył także studia podyplomowe Inwestycje kapitałowe i projekty rozwojowe firmy w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Pan Jakub Klimczak rozpoczął karierę zawodową w 2005 r. jako dealer walutowy oraz

	<p>menedżer ds. kontaktów z klientami korporacyjnymi w Banku BPH S.A. w Warszawie, gdzie pracował do 2007 r. Następnie, w latach 2008-2009 pracował jako menedżer ds. finansowania projektów w Kredyt Bank S.A. w Warszawie. W latach 2010 – 2012 Pan Klimczak był zatrudniony jako starszy analityk finansowy w ING Bank S.A. oraz w Pekao Bank Hipoteczny S.A. w Warszawie. Od 2012 r. do 2013 r. był związany z grupą PZU S.A. jako menedżer inwestycyjny. W 2013 r. rozpoczął współpracę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, gdzie początkowo pełnił funkcję doradcy/eksperta, a po utworzeniu BGK Nieruchomości S.A. w 2014 r. – dyrektora ds. inwestycji. Do września 2015 r. pełnił funkcję dyrektora działu rynków kapitałowych w Knight Frank sp. z o.o. Obecnie Pan Jakub Klimczak pracuje jako Investments Manager w PKO TFI S.A. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od 26.06.2015 r., w dniu 13 czerwca 2018 r. został powołany na kolejną kadencję.</p>
<p>Pan Jakub Klimczak nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</p>	
<p>Pan Jakub Klimczak nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
<p>Pan Jakub Klimczak nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</p> <p>Pan Jakub Klimczak nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
<p>W związku z pełnieniem przez Pana Jakuba Klimczaka funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.</p>	
<p>W stosunku do Pana Jakuba Klimczaka nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.</p>	

Michał Gabrysiak	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	24.06.2024 r.
Wiek	37 lat

Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Członek Komitetu Audytu
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach	<p>Ekspert z zakresu krajowego i międzynarodowego prawa podatkowego i Partner w spółce doradztwa podatkowego Tax Support Center Sp. z o.o. Absolwent Wydziału Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego. Karierę rozpoczął w 2009 r. i do roku 2017 współpracował z renomowanymi spółkami doradczymi, jak chociażby PricewaterhouseCoopers dochodząc do najwyższych szczebli Managerskich. W trakcie pracy zawodowej nabył wieloletnie doświadczenie w stosowaniu prawa podatkowego na wszelkich płaszczyznach biznesu, a także konstruowaniu i tworzeniu krajowych oraz międzynarodowych struktur kapitałowych. Od 2014 r. doświadczony wykładowca i trener wielu renomowanych podmiotów szkoleniowych, w tym Krajowej Izby Podatkowej, Stowarzyszenia Księgowych w Polsce, BDO, MDDP czy Agencji Państwowych. Autor licznych publikacji publikowanych m.in. w Rzeczpospolitej, pozycjach wydawnictwa Difin, Presscom WoltersKluwer i innych.</p>
Pan Michał Gabrysiak nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Pan Michał Gabrysiak nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Michał Gabrysiak nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Pan Michał Gabrysiak nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
W związku z pełnieniem przez Pana Michała Gabrysiaka funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.	
W stosunku do Pana Michała Gabrysiaka nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

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

Na dzień 1 marca 2022 r., zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta akcjonariat Emitenta przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w liczbie głosów
Galtoco Investments Ltd.*	4 719 558	4 719 558	48,66%	48,66%
Acico Investments Ltd.**	4 719 558	4 719 558	48,66%	48,66%
Pozostali akcjonariusze	260 884	1 283 200	2,68%	2,68%
Razem	9 700 000	9 700 000	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego ** pośrednio przez Marcina Misztala

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

5.18.1. Krótki opis strategii biznesowej emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy emitenta

Strategia

W dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zakończeniu przez Spółkę przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki. Ponadto w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie aktualizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., zaprezentowanej w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym w dniu 30 marca 2016 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Zaktualizowana Strategia przewiduje kontynuację działalności podstawowej Grupy, jaką jest działalność deweloperska na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych (usługowych i biurowych). Działalność deweloperska Grupy będzie dalej koncentrować się na realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Obok realizacji projektów z górnego segmentu rynku, na których Grupa koncentrowała się do tej pory, Grupa zamierza istotnie zwiększać skalę działalności poprzez realizację projektów z tzw. średniego segmentu rynku, adresowanych do szerszego grona klientów. Celem Grupy jest zwiększenie skali działalności deweloperskiej w stopniu pozwalającym na realizację sprzedaży lokali na poziomie 1.000 sztuk rocznie. Strategia rozwoju Grupy w segmencie mieszkaniowym dopuszcza dywersyfikację geograficzną działalności poprzez wejście Grupy na rynki innych dużych miast Polski.

Zaktualizowana Strategia Grupy przewiduje stworzenie nowego segmentu działalności Grupy – segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Celem Grupy jest stworzenie, głównie w oparciu o realizowane przez Grupę deweloperskie projekty komercyjne, zdywersyfikowanego portfela nieruchomości biurowych oraz usługowych (lokale handlowo-usługowe) generującego dla Grupy stabilny dochód z najmu oraz, w przypadku sprzedaży dojrzałych aktywów segmentu inwestorom zewnętrznym, dochód ze sprzedaży. Docelowa wartość aktywów netto segmentu (NAV) ma kształtować się na poziomie odpowiadającym połowie wartości kapitałów własnych Grupy.

Strategia Grupy przewiduje kontynuację i rozwój działalności usługowej Grupy w obszarze rynku nieruchomości (działalności budowlanej i projektowej), skoncentrowanej głównie na wykonawstwie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Strategia Grupy zakłada samodzielny dalszy rozwój Grupy w segmencie deweloperskim i budowlanym, nie przewidując aktywnego poszukiwania partnerów (współinwestorów) do realizacji projektów deweloperskich grupy, równocześnie nie wykluczając nawiązania takiej współpracy w przypadku, gdy interes Akcjonariuszy Spółki będzie to uzasadniał. W segmencie wynajmu strategia Grupy dopuszcza, w średnim i długim terminie, stworzenie w oparciu o portfolio nieruchomości komercyjnych grupy, dedykowanych spółek wynajmu nieruchomości, czerpiących dochody z wynajmu i regularnie wypłacających dywidendę akcjonariuszom, których akcje lub udziały oferowane będą również inwestorom zewnętrznym.

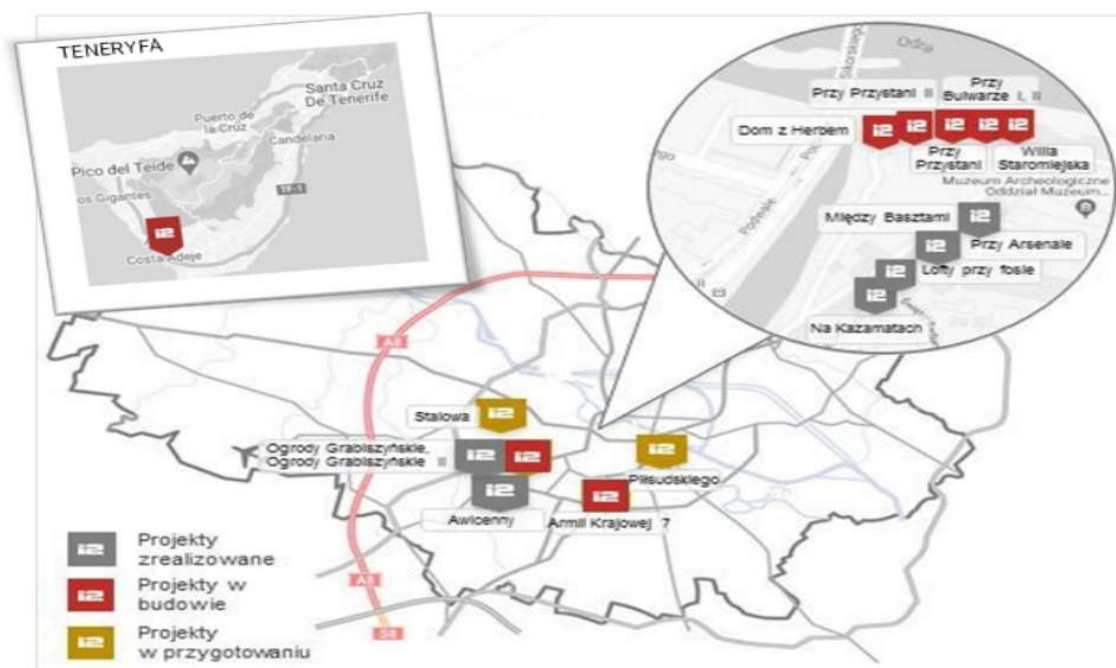
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Realizowane projekty deweloperskie, Grupa zamierza finansować przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd jednostki dominującej podejmuje racjonalne decyzje tak, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do harmonogramów realizowanych poszczególnych projektów deweloperskich przy jednoczesnym, sukcesywnym uzupełnianiu banku ziemi, niezbędnego do realizacji przyjętych zamierzeń przez Grupę i2 Development S.A.

5.18.2. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych

Grupa i2 Development prowadzi działalność na wrocławskim rynku deweloperskim i budowlanym jako generalny wykonawca. Grupa zajmuje się przygotowaniem projektów architektonicznych, sprzedażą, przygotowaniem projektów wnętrz, ich aranżacją oraz administrowaniem nieruchomościami. Do segmentów działalności Grupy należą: nieruchomości mieszkaniowe w segmencie popularnym, lokale o podwyższonym standardzie i standardzie Premium oraz nieruchomości komercyjne.

Mapa inwestycji Grupy Emitenta



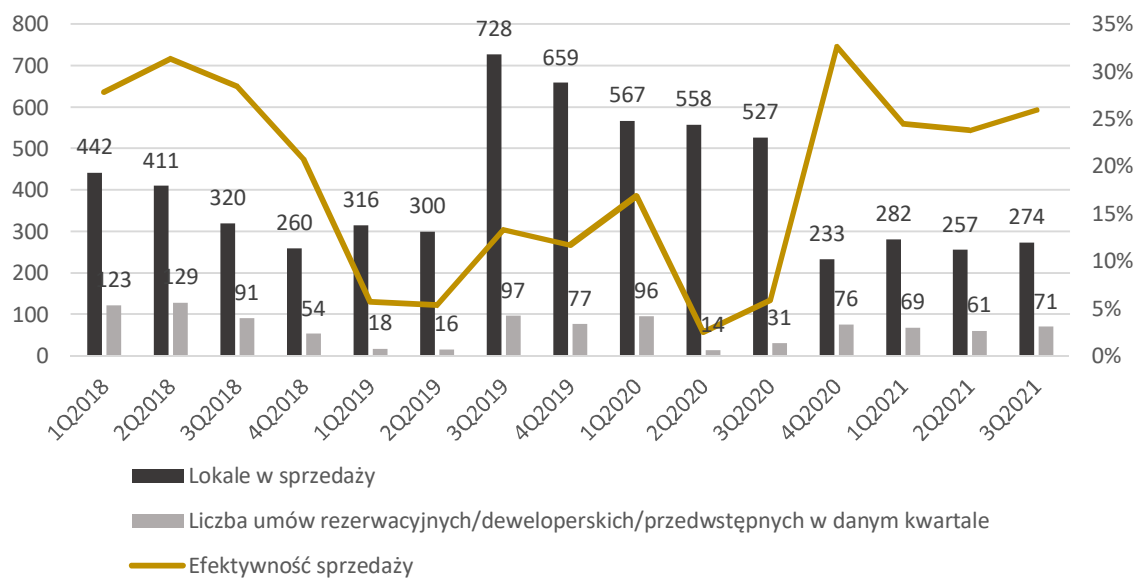
Źródło: Emitent

Zaawansowanie sprzedaży w Bulwarze Staromiejskim na dzień 30 września 2021 r.

Bulwar Staromiejski Nazwa projektu	Powierzchnia łącznie (m ²)	Liczba lokali	Procent powierzchni sprzedanej	Zaawansowanie inwestycji (%)
Dom z Herbem (B1)	1 466	32	97%	98,9%
Przy Przystani (B2)	2 620	67	96%	96,0%
Przy Bulwarze (B3)	4 334	81	96%	87,8%
Przy Bulwarze II (B4)	2 618	49	100%	88,8%
Willa Staromiejska (B5)	1 024	19	89%	99,7%
Razem	12 062	248		

Źródło: Emitent

Historyczna oferta i kwartalna sprzedaż lokali Grupy Emitenta

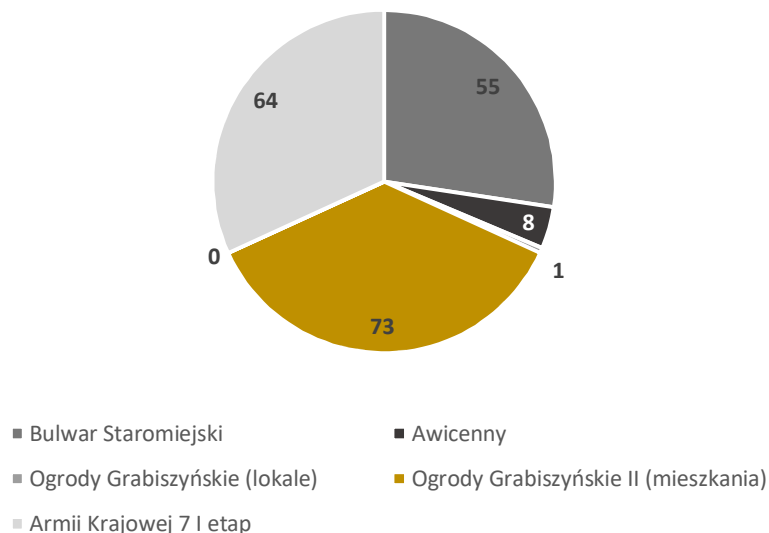


Źródło: Emitent

W pierwszych trzech kwartałach 2021 r. sprzedano (zawarto umowę rezerwacyjną/deweloperską/przedwstępną) 201 lokali. W samym III kwartale 2021 r. sprzedano 71 lokali.













Poniższa ilustracja przedstawia liczbę sprzedanych lokali z poszczególnych projektów w pierwszych dziewięciu miesiącach 2021 r.

Lokale sprzedane w okresie IQ-IIIQ 2021



Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie danych od Emitenta.

Wybrane inwestycje mieszkaniowe zrealizowane i w większości sprzedane

	THE AVENUE 35 lokali 2.482 m² ul. Dembowskiego	KNIAZIEWICZA 16 45 lokali 1.945 m² ul. Kniaziewiczza	
	GOLDEN HOUSE 38 lokali 1.715 m² ul. Śrutowa	POMORSKA 44 60 lokali 2.070 m² ul. Pomorska	
	ROYAL APARTMENTS 38 lokali 1.905 m² ul. Śrutowa	OGRODY JORDANOWSKIE 85 lokali 3.950 m² ul. Jordanowska	
	PRZY PTASIEJ 72 lokale 2.343 m² ul. Podwórcowa	ZODIAK III 60 lokali 4.364 m² ul. Wierzyńskiego	
	SOFT LOFTY 301 lokali 11.532 m² ul. Przedmiejska	PIĘKNA 58 111 lokali 5.597 m² ul. Piękna	
	KASZUBSKA 10 56 lokali 1.576 m² ul. Kaszubska	ŚRUTOWA 10 27 lokali 1.875 m² ul. Śrutowa	

Źródło: Emitent

Ponadto w III kwartale 2021 roku Grupa zakończyła sprzedaż lokali w inwestycjach „Przy Arsenale”, „Awicenny etap I”, „Awicenny etap II”, „Awicenny etap III”, „Ogrody Grabiszyńskie”.

Inwestycje mieszkaniowe w realizacji



Źródło: Emitent

Emitent w 2014 roku kupił nieruchomości o powierzchni 2,6 ha zabudowaną 13 zabytkowymi budynkami, które są etapowo realizowane. Inwestycja zlokalizowana w centrum Wrocławia nad Odrą przy pl. Jana Pawła II realizowana jest w kilku etapach. Na dzień 30 września 2021 r. oddano już do użytkowania dwa budynki komercyjne (Nowy Alexanderhaus i The Place), cztery budynki mieszkalno-usługowe (Lofty przy Fosie, Na Kazamatkach, Przy Arsenale i Między Basztami) oraz trzy garaże podziemne (G1, G2 oraz pod budynkiem B9 - „Przy Arsenale”). W budowie pozostają budynki od B1 do B5. Zakończenie budowy całego projektu Spółka planuje w czwartym kwartale 2022 roku.

Część mieszkaniowa: W ramach inwestycji Emitent planuje wybudować łącznie ok. 430 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 20 000 m². W okresie styczeń-wrzesień 2021 roku oddano do użytkowania łącznie 55 mieszkań w budynkach B1, B2, B3, B4, B5 i B9.

Część komercyjna: W ramach kompleksu powstaje również ok. 9 000 m² powierzchni usługowo-biurowej, z czego budowa budynków Nowy Alexanderhaus oraz The Place, liczących 3 500 m², została ukończona. Obiekty te zostały sprzedane za 26,5 mln zł netto. W parterach budynków mieszkalnych projektów Bulwar Staromiejski zaprojektowano również lokale usługowe, które pozostaną w posiadaniu Grupy i będą zapewniały przychody z najmu.



Źródło: Emitent

Ogrody Grabiszyńskie – etap II to inwestycja położona w południowo - zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna (Grabiszyn). W ramach drugiego etapu ma powstać 169 lokali oraz powierzchnia biurowa typu open space, projekt o łącznej powierzchni użytkowej 14,9 tys. m² (110 mieszkań, 59 lokali usługowych, 182 miejsca parkingowe). Projekt charakteryzuje się jasnymi i funkcjonalnymi mieszkaniami oraz mikroapartamentami o zróżnicowanych metrażach, które pozwolą na dostosowanie ich do indywidualnych potrzeb klienta.

Ponadto w ramach budynku powstanie biurowiec z usługami w parterze, który będzie przeznaczony do najmu (powierzchnia najmu ok 5,1 tys. mkw.). Budynek powstanie w sąsiedztwie zrealizowanego przez Inwestora, oddanego do użytkowania w sierpniu 2020 r., budynku mieszkalno-usługowego „Ogrody Grabiszyńskie”, w którym zrealizowano 89 lokali.

Inwestycja „Armii Krajowej 7 powstaje w południowo-wschodniej części Wrocławia, w dzielnicy Krzyki. Planowana powierzchnia użytkowa inwestycji wynosić będzie około 21 tys. m² (263 mieszkania, 201 lokali usługowych, 424 miejsca parkingowe). W drugim półroczu 2020 roku nie prowadzono rozszerzonych działań sprzedażowo-marketingowych. Spółka realizująca projekt podjęła decyzję o uatrakcyjnieniu produktu w postaci zamiany części lokali usługowo-biurowych na lokale mieszkalne. Projekt Armii Krajowej 7 – etap II został pod koniec 2020 r. wycofany z oferty sprzedaży. Podyktowane było to zmianą sytuacji na rynku nieruchomości. Projekt został z powrotem wprowadzony do sprzedaży na początku 2022 r., kiedy została uzgodniona nowa struktura. Wprowadzone zmiany mają na celu zwiększenie udziału lokali deweloperskich w całej strukturze projektu.

W obu projektach realizowane są projekty komercyjno-usługowe, które będą po zakończeniu budowy i uzyskaniu przez spółkę celową wynajmowane. Spółka zamierza czerpać z nich stabilne przychody z najmu.

Inwestycja na Wyspach Kanaryjskich



Źródło: Emitent

The View to luksusowe, kameralne osiedle, na terenie którego znajdować się będzie 6 domów jednorodzinnych z garażami.

The View zlokalizowane będzie na hiszpańskiej wyspie Teneryfa w archipelagu Wysp Kanaryjskich. Działka położona jest na południu wyspy, w zachodniej części miejscowości Costa Adeje, przy ulicy calle Suiza. Od południa działka graniczy z publicznym ciągiem pieszym.

Z każdego z domów rozciągać się będzie widok na ocean oraz archipelag Wysp Kanaryjskich. Na części dachów zaaranżowane zostaną dodatkowe tarasy i ogrody dla wybranych domów. Dla każdego z domów zaprojektowano kameralny ogródek z tarasami oraz basenem, przynależne będą także po dwa miejsca postojowe oraz jedno miejsce na jednośląd zlokalizowane w garażu. Zakończenie inwestycji planowane jest do końca 2022 roku.

Inwestycje mieszkaniowe planowane – bank ziemi



Źródło: Emitent

Projekt Stalowa znajdujący się na wrocławskich Gajowicach będzie obejmował inwestycję o planowanej powierzchni użytkowej 15,9 tys. m².

„Piłsudskiego” to kameralny 6 kondygnacyjny budynek zlokalizowany w ścisłym centrum miasta, blisko wrocławskiego Rynku.

W ofercie znajdują się 172 lokale realizowane w dwóch etapach. Inwestycja obejmować będzie mieszkania 1-pokojowe o powierzchni ok. 20 mkw oraz mieszkania 3-pokojowe o powierzchni ok. 60 mkw.

Inwestycje komercyjne zakończone

Źródło: Emitent

Twelve

Grupa w 2016 roku ukończyła budowę budynku komercyjnego „Twelve”, znajdującego się na skrzyżowaniu Oławska-Łaciarska, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,1 tys. m². Od 2017 roku mieści się tu siedziba i2 Development S.A. oraz pozostałych spółek Grupy.

Nowy Alexanderhaus

W 2016 roku Grupa zakończyła budowę budynku komercyjnego „Nowy Alexanderhaus”, o powierzchni użytkowej ok. 2,6 tys. m², wchodzącego w skład inwestycji Bulwar Staromiejski. Biurowiec został sprzedany w 2016 roku za 20 mln zł netto.

The Place

W 2018 roku Grupa zakończyła budowę obiektu komercyjnego „The Place”, o łącznej powierzchni najmu ok. 900 m², wchodzącego w skład Bulwaru Staromiejskiego. Budynek został sprzedany za 6,5 mln zł netto.

Inwestycje komercyjne w budowie**Wielka 27**

Grupa prowadzi budowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Wielkiej 27, w sąsiedztwie budynku Sky Tower. Łączna powierzchnia najmu biurowca wyniesie blisko 10 tys. m². Jej ukończenie planowane jest na 4Q 2022 r.



Źródło: Strona internetowa Emitenta, wizualizacja projektu Wielka 27.

Liczący 15 kondygnacji nadziemnych biurowiec Wielka 27 będzie jednym z najwyższych budynków biurowych we Wrocławiu (54,84 m wysokości). Szklana elewacja z pionowymi detalami doda lekkości strzelistej bryle budynku oraz doświetli powierzchnie najmu okalające centralnie zaprojektowany trzon komunikacyjny i sanitarny. Zewnętrzne ściany będą w całości przeszklone, z wysokimi od podłogi do sufitu, uchylnymi kwaterami okiennymi z podwójnym szkleniem niwelującym hałas dobiegający z ulicy. Część biur posiadać będzie wyjście na taras do wyłącznej dyspozycji najemcy.

Powierzchnia biurowa wszystkich pięter zostanie wybudowana jako open space, aby móc ją dowolnie zaaranżować zgodnie z potrzebami przyszłych najemców. Układ kondygnacji oraz instalacje zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający podzielenie każdej kondygnacji na dwóch, trzech lub czterech najemców, dzięki czemu metraż biura może wynosić od 100 do 700 m² na piętrze. W ten sposób Wielka 27 jako jedna z nielicznych nowych inwestycji biurowych we Wrocławiu może odpowiedzieć na potrzeby najemców poszukujących biur o niewielkich metrażach, ale w dobrej lokalizacji i w wysokim standardzie.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin tj. 25 stycznia 2022 r. nieruchomości i poziomu ceny z daty oszacowania, określa się na kwotę 63,060 mln zł a wartość rynkową nieruchomości gruntowej, z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu po zakończeniu inwestycji, przy założeniu otrzymania dla inwestycji pozwolenia na użytkowanie i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę 124,180 mln zł. Zaawansowanie prac na 4 lutego 2022 r. wynosiło 54%. Obecnie trwają prace związane z wykonaniem instalacji i elewacji, wykończenia wnętrz.

Biurowiec powstaje przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych Wrocławia, ulicy Powstańców Śląskich, która łączy centrum z obwodnicą śródmiejską i autostradą na południu miasta. Strategiczna lokalizacja pozwala na szybkie i sprawne przemieszczanie się komunikacją publiczną, rowerem lub pieszo do najważniejszych punktów w mieście. Dwupasmowa ul. Powstańców Śląskich pozwala na dogodny dojazd do budynku oraz wyjazd z Wrocławia we wszystkich kierunkach. Do dyspozycji najemców, na 2 kondygnacjach podziemnych znajdzie się garaż dla samochodów, a na tyłach budynku rowerownia chroniona kontrolą dostępu. Ilość miejsc postojowych w parkingu podziemnym będzie wynosiła 50.



Źródło: Emitent, aktualny stan zaawansowania projektu Wielka 27.

Emitent informuje, że na dzień sporządzenia Memorandum zakończono prace konstrukcyjne, oraz rozpoczęto prace związane ze ściankami działowymi. Rozpoczęto prace sanitarne wewnętrzne oraz montaż instalacji elektrycznych. Ponadto, przygotowywano fronty do montażu fasady budynku. Prowadzone są prace związane z przyłączeniem do budynku mediów.

Emitent informuje, że środki z emisji Obligacji Serii L, Obligacji Serii M, Obligacji Serii N oraz Obligacji Serii O po odliczeniu kosztów emisji są na bieżąco wykorzystywane przez Emitenta na realizację budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30). Wykorzystanie środków nastąpiło poprzez udzielenie pożyczek do spółki Wielka 27.

Emitent i Grupa Emitenta

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składa się z jednostki dominującej i2 Development S.A. i jej spółek zależnych. Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

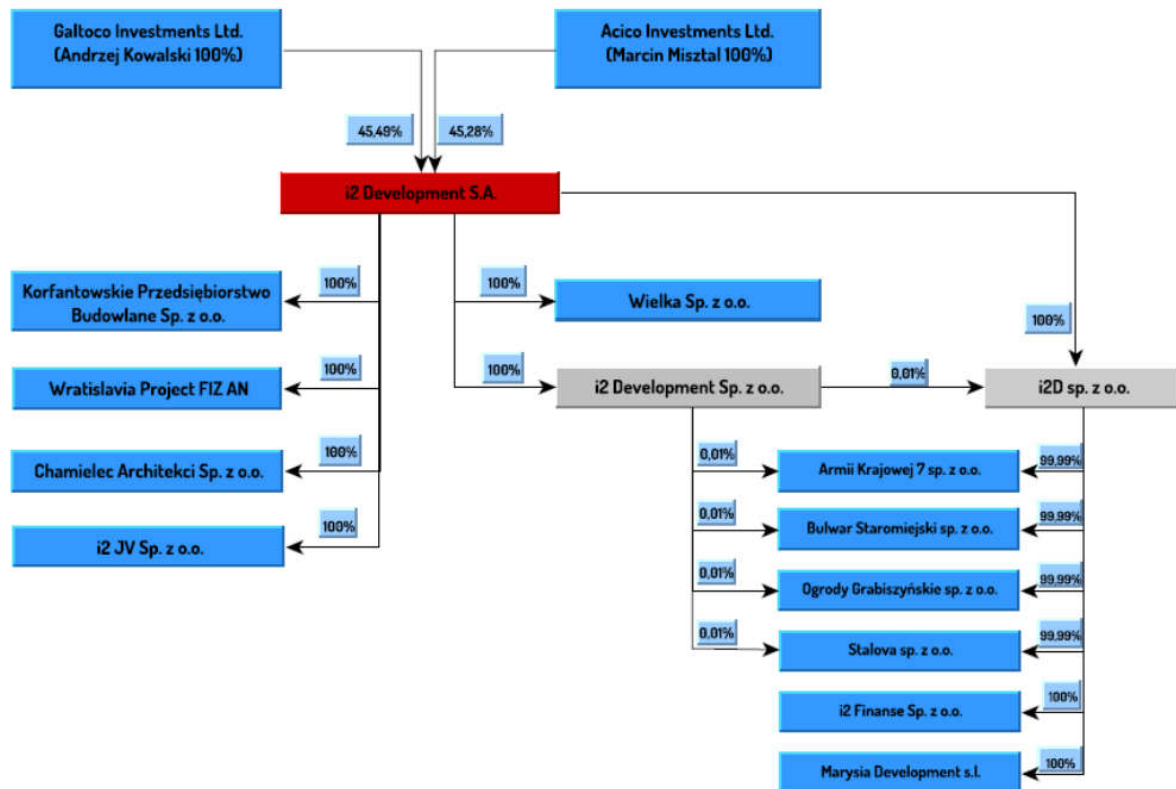
Spółka i2 Development S.A. została założona na potrzeby prowadzenia działalności holdingowej, jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i2 Development. Do głównych celów Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących działań Spółki i całej Grupy kapitałowej, a także podejmowanie decyzji zarządczych dotyczących między innymi kierunków rozwoju Grupy.

i2 Development obejmuje dewelopera, biuro architektoniczne oraz generalnego wykonawcę. Model ten sprawia, że Grupa jest samowystarczalna, zwiększa bezpieczeństwo procesów biznesowych i daje przewagę konkurencyjną.

Generalny wykonawca prac budowlanych – spółka KPB Sp. z o.o. powołana została w roku 2012. Kierowana jest przez Macieja Kołaczka, który doświadczenie zdobywał u krajowych i zagranicznych deweloperów realizując i nadzorując różnorodne inwestycje (konstrukcje specjalistyczne, hale, budynki wielorodzinne, jednorodzinne, przebudowy, remonty). KPB Sp. z o.o. to także około 30 doświadczonych inżynierów, inspektorów, kierowników budów i specjalistów, którzy współpracują ze sobą, nadzorując około 500 osób pracujących przy inwestycjach i2 Development S.A.

Biuro architektoniczne Chamielec Architekci Sp. z o.o. zostało powołane do życia w 2014 roku. Spółka kierowana jest przez architekta Arkadiusza Chamielca, który przez 8 lat tworzył i zarządzał filią jednej z największych i renomowanych pracowni architektonicznych w Polsce – Kuryłowicz & Associates Wrocław Sp. z o.o. Zespół spółki liczy około 20 doświadczonych architektów, z których większość w poprzednich latach pracowała w filii wrocławskiej pracowni Kuryłowicz & Associates.

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na koniec września 2021 r.



Źródło: Emitent

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym 30 września 2021 r.:

- 7.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółkach: Armii Krajowej 7 sp. z o.o., Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. oraz Stalova sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
- 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce Bulwar Staromiejski sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
- 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce i2D sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2 Development S.A.

Działalność Grupy Emitenta

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana, (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia) lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe. Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadzi działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane),
- pozostała działalność.

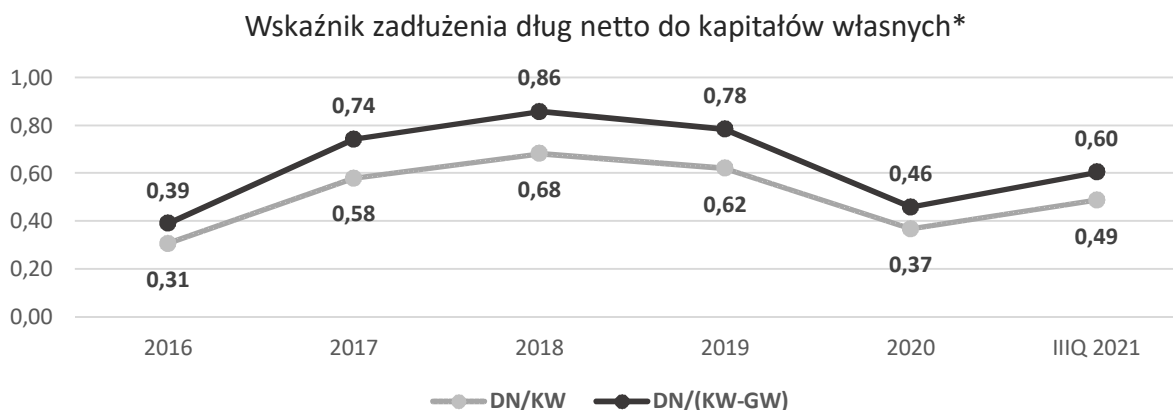
Działalność deweloperska

Działalność deweloperska jest realizowana przez spółki celowe w Grupie. Są to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych. Spółki celowe realizują także określone rodzaje usług na rzecz podmiotów Grupy. Na realizację poszczególnej inwestycji deweloperskiej jest otwierana nowa spółka celowa, bądź przeznaczana jest spółka, która w danym momencie nie prowadzi żadnej inwestycji (poprzednia inwestycja została rozliczona i zakończona).

Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. realizuje usługi budowlane, jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych oraz budynków biurowo - usługowych. Wznoszone przez spółkę obiekty charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz stosunkowo krótkim terminem realizacji prowadzonych inwestycji. Spółka korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadrę techniczną posiadającą zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

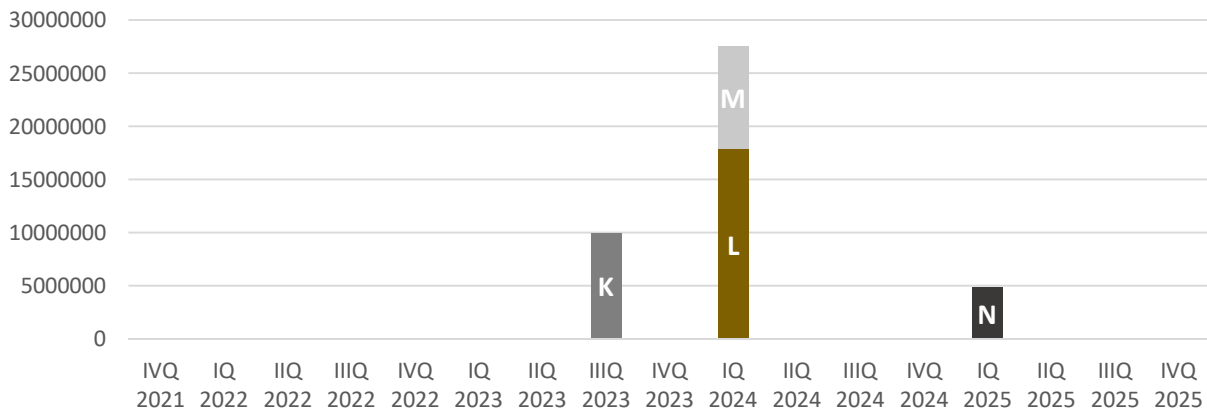
Zadłużenie Grupy Emitenta



Źródło: Emitent, * Dług netto to całość zobowiązań odsetkowych pomniejszonych o gotówkę (w tym gotówkę zgromadzoną na rachunkach powierniczych), GW – oznacza wartość firmy w aktywach Grupy Emitenta,

Struktura zadłużenia Grupy Emitenta na koniec IIIQ21 r. według wierzycieli

Struktura zapadalności obligacji Emitenta [PLN] na koniec IIIQ 2021 r.



Źródło: Emitent

Źródła obsługi zobowiązań

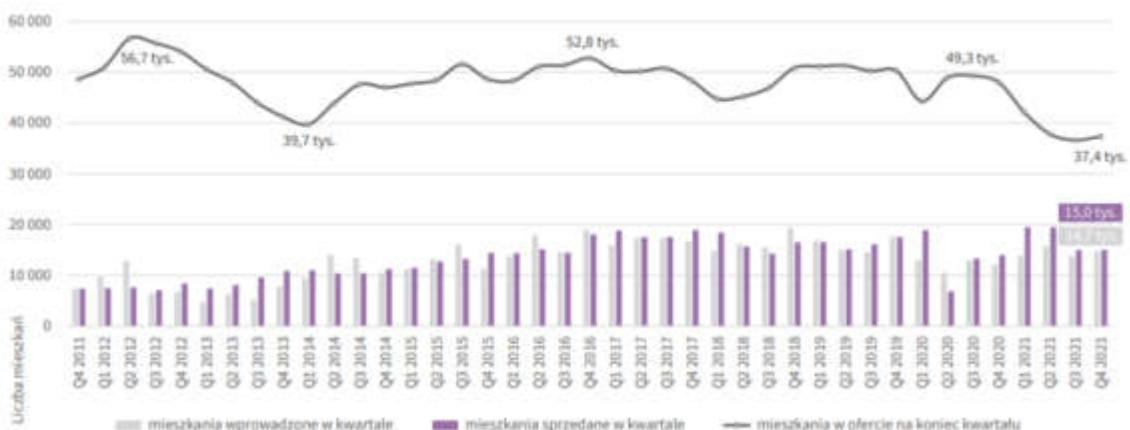
Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę powyższych zobowiązań będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta. Emitent nie wyklucza również, że środki na spłatę zobowiązań będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji.

Otoczenie rynkowe

Według raportu JLL, rynek mieszkaniowy w Polsce IVQ 2021, rok 2021 był z całą pewnością dobry dla rynku deweloperów lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań sprzedanych w IV kwartale 2021r. łącznie na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi przekroczyła 15 tys., czyli pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału. W ujęciu rocznym dało to wzrost o 7,7% r/r. Na rynku pierwotnym w ww. miastach sprzedano łącznie 69 000 lokali. Więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017. Tak dobre wyniki są rezultatem wyjątkowo wysokiej sprzedaży w pierwszych dwóch kwartałach roku 2021. Sprzedaż w drugiej połowie roku, choć nadal wysoka, była już daleka od rekordów i zbliżona do poziomów z 2016 r. Na trzech rynkach: w Trójmieście, Poznaniu i Łodzi roczna sprzedaż odnotowana w 2021 r. była najwyższym wynikiem w historii. Bardzo dobry wynik sprzedaży odnotowany w I poł. 2021 r. może być w pewnej części realizacją popytu odłożonego w okresie pierwszych dwóch fal pandemii w 2020 r.

Kwartalna relacja popytu i podaży

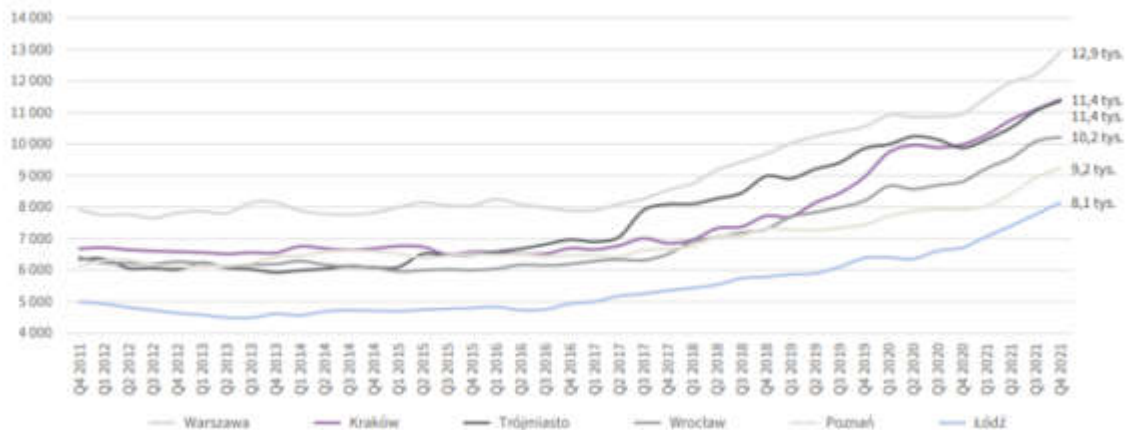
(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)



Źródło: JLL, raport Rynek mieszkaniowy w Polsce IVQ 2021

W IV kw. 2021 r. do sprzedaży wprowadzono 14,7 tys. lokali, o 7% więcej k-d-k i o 21% więcej r-d-r. Był to jednocześnie drugi kwartał z rzędu, w którym nowa podaż była porównywalna z poziomem sprzedaży. W całym 2021 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 58,1 tys. mieszkań. Była to liczba wyraźnie niższa niż w latach 2016-2019, kiedy na rynku pojawiało się rocznie 64-68 tys. nowych lokali. Największą liczbę mieszkań wprowadzono na rynek w II kw., ale różnice pomiędzy kwartałami były stosunkowo niewielkie. W całym 2021 r. różnica pomiędzy mieszkańami sprzedanymi, a wprowadzonymi na rynek wyniosła 11 tys. Tak dużej nierównowagi nie notowano od 2013 r., co mówi o kurczącej się ofercie nieruchomości. Na koniec grudnia 2021 r. w ofercie deweloperów znajdowało się 37,4 tys. mieszkań. W ciągu roku oferta zmalała o ponad 22% i znalazła się na poziomie notowanym ostatnio w 2010 r. Największy spadek oferty nastąpił w I kw. 2021, w kolejnych dwóch kwartałach wahania poziomu oferty były już relatywnie nieduże.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym (w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: JLL, raport Rynek mieszkaniowy w Polsce IVQ 2021

Średnie ceny lokali, które pozostały w ofercie na koniec 2021 r. w ciągu trzech ostatnich miesięcy roku najbardziej urosły w Warszawie (6%) i Łodzi (5%), najmniej we Wrocławiu (1%). W skali roku wzrost cen ofertowych na pięciu rynkach mieścił się w przedziale od 14% do 18%, natomiast w Łodzi osiągnął aż 21%. W porównaniu z cenami mieszkań wprowadzonych na rynek w IV kw. 2020 r. wyraźne wzrosty miały miejsce we wszystkich miastach. Najwyższy - o 33% - odnotowano w Warszawie, zaś najniższy - o 12% - we Wrocławiu.

Przez niemal cały rok stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie depozytów i kredytów były, pomimo rosnącej inflacji, na niskim poziomie. Na podstawie raportu PKO Bank Polski z 16 grudnia 2021 r., do listopada 2021 r. można stwierdzić, że popyt był wspierany akcją kredytową o rekordowo wysokim poziomie w kwotach nominalnych i rekordowo wysoką liczbą udzielonych kredytów. Według Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 23,1 mld zł (4,9% q/q; 64,3% r/r). Według Biura Informacji Kredytowej w październiku miesięczna akcja kredytowa wyniosła 8,5 mld zł (8. miesiąc z rzędu ze sprzedażą powyżej 7,5 mld zł). Pod względem wolumenu akcja kredytowa przekroczyła poziom sprzed pandemii o prawie 12%. Nadal wzrasta liczba dużych kredytów – ponad połowa wartości (56,1%) kredytów udzielonych do października to kredyty powyżej 350 tys. zł, w tym 27,5% to kredyty powyżej 500 tys. zł¹.

We wszystkich miastach relacja przeciętnych dochodów do ceny mieszkań wyraźnie się w ciągu minionego roku pogorszyła. Dziś jest ona porównywalna do tej z lat 2012-2015, czyli z okresu zanim nastąpił wyraźny wzrost skali rynku. Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie, w III kwartale 2021 r. zmalała r/r w 8 miastach wojewódzkich - pogorszenie dostępności jest konsekwencją szybszego wzrostu

¹ PKO Bank Polski, Rynek nieruchomości mieszkaniowych, 16 grudnia 2021

cen mieszkań niż wzrost wynagrodzeń w tych miastach. W 4 stolicach województw dostępność była podobna jak w III kwartale 2020 r., w kolejnych 4 stolicach lekko wzrosła. Według raportu Banku Polskiego PKO „Nieruchomości mieszkaniowe” w nadchodzących kwartałach ceny mieszkań pozostaną w słabnącym trendzie wzrostowym – dotychczasowy silny popyt na mieszkania może być osłabiany kolejnymi podwyżkami stóp procentowych NBP. Wysokie ceny, zwłaszcza w krótkim okresie, mogą podtrzymywać wciąż wolno rosnącą podaż, istotnie warunkowana czynnikami strukturalnymi (ograniczoną dostępnością działek budowlanych i wysokimi kosztami budowy).

Rynek biurowy we Wrocławiu²

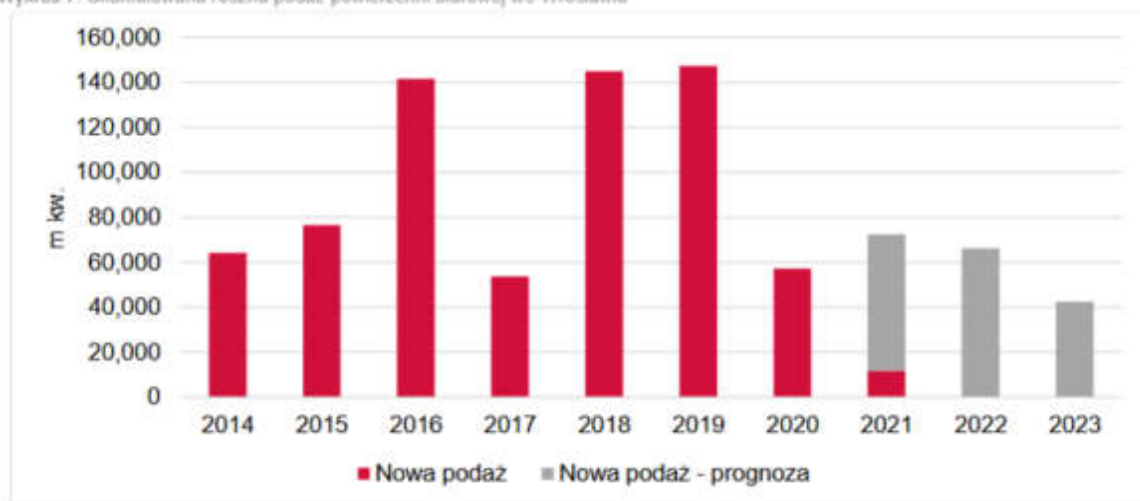
Na koniec września 2021 roku zasoby biurowe Wrocławia utrzymały się na niezmiennym poziomie 1,24 mln m², co pozwoliło pozostać Wrocławowi na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. Powierzchnia biurowa w porównaniu z IIQ 2021 nie zwiększyła się - w III kwartale 2021 w mieście nie oddano do użytku nowych inwestycji.

Okolo 18% istniejącej podaży powierzchni biurowej we Wrocławiu jest zlokalizowane w historycznym centrum miasta, a kolejne 27% w lokalizacjach około centralnych. Kolejne rejony biznesowe to Zachodni Obszar Biznesu (około 36% całkowitych zasobów) oraz obszar wzdłuż Południowej Osi Biznesu (ok. 10% istniejącej podaży), zaś pozostałe 9% powierzchni znajduje się poza wymienionymi obszarami koncentracji.

Według Knight Frank w kolejnych kwartałach rynek biurowy we Wrocławiu będzie zyskiwał nowoczesne powierzchnie biurowe. W budowie znajduje się około 170.000 m kw., z czego ok. 35% ma zostać ukończonych do końca roku. Na widoczny spadek planowanej nowej podaży w kolejnych latach ma wpływ niepewna sytuacja gospodarcza związana z pandemią oraz wstrzymywanie przez inwestorów rozpoczęcia kolejnych inwestycji. Łącznie do końca 2023 roku planowane jest oddanie prawie 170.000 m². Nowoczesnej powierzchni biurowej, jednak harmonogramy realizacji inwestycji uzależnione są od zmieniającej się sytuacji rynkowej.

Po spowolnieniu rynku w wyniku pandemii, od początku 2021 roku aktywność najemców na wrocławskim rynku biurowym rośnie z kwartału na kwartał. W okresie od lipca do września 2021 roku podpisano umowy na 28.500 m². W III kwartale 2021 roku znaczną część podpisanych umów stanowiły nowe kontrakty wynoszące około 65% całego wolumenu transakcji w tym okresie, a 20% stanowiły renegecje. Od początku 2021 roku wynajęto we Wrocławiu prawie 75 000 m².

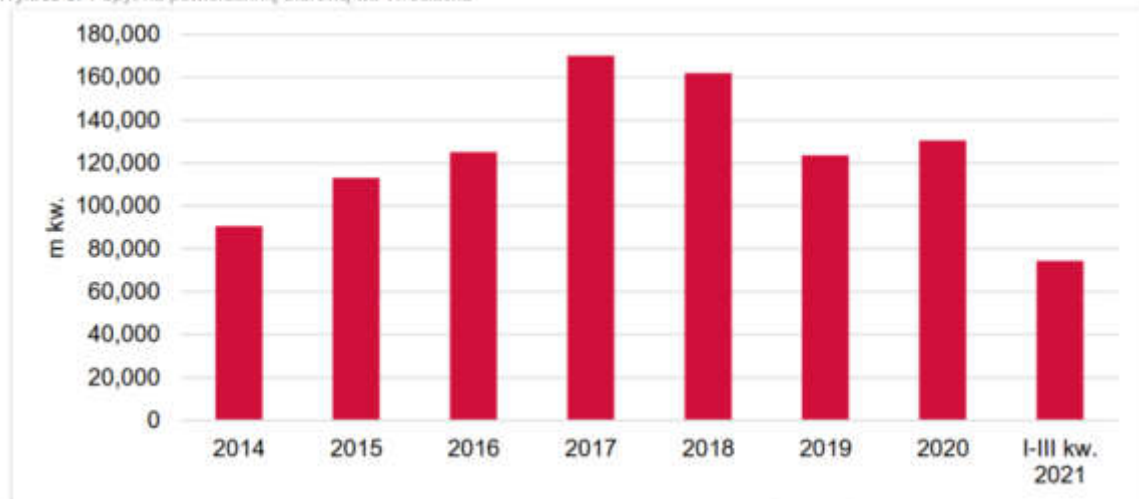
Wykres 7. Skumulowana roczna podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu



Źródło: Knight Frank

² Źródło: Knight Frank, Operat szacunkowy budynku „Wielka 27” z dnia 4 lutego 2022 r.

Wykres 8. Popyt na powierzchnię biurową we Wrocławiu



Źródło: Knight Frank

Pomimo braku nowych inwestycji oddanych w minionym kwartale do użytku, współczynnik pustostanów wzrósł w porównaniu z II kwartałem 2021 roku i na koniec września 2021 roku wyniósł 14,9% (wzrost o 0,8 pp. kw/kw oraz wzrost o 0,6 p.p. r/r). Najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w obszarze wzdłuż Południowej Osi Biznesu – 10%, natomiast najwyższy w obszarze Zachodnim Obszarze Biznesu – 18,7%. Czynsze wywoławcze we Wrocławiu w III kwartale 2021 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie.

5.19 Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

5.20 Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami oraz zbadane przez biegłego rewidenta, zostało przekazane adresatowi oferty wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz egzemplarzem memorandum poprzez udostępnienie na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://i2development.pl/raport/skonsolidowany-raport-roczny-za-2020-rok/>

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami oraz zbadane przez biegłego rewidenta, zostało przekazane adresatowi oferty wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania rocznego sprawozdania finansowego oraz egzemplarzem memorandum poprzez udostępnienie na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://i2development.pl/raport/raport-roczny-za-2020-rok/>

7. ZAŁĄCZNIKI

7.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.03.2022 godz. 08:48:09

Numer KRS: 0000520460

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	29.08.2014			
Ostatni wpis	Numer wpisu	55	Data dokonania wpisu	07.10.2021
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/20564/21/54		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 022010257, NIP: 8971785953
3.Firma, pod którą spółka działa	I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. ŁACIARSKA, nr 4B, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-104, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@I2DEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.I2DEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	26.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9132/2014.
	2	15.10.2014 R., REP. A 16108/2014, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA

	SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 51 B, ZMIENIONO § 8 UST. 1 STATUTU
3	17.04.2015 R., REP. A NR 5156/2015 NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 9 STATUTU SPÓŁKI.
4	20.04.2015 R., REP. A NR 5182/2015 ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 1, 8 UST. 1, 9 I 24 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
5	26.06.2015R., REP. A NR 8393/2015, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B; ZMIENIONO: §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27; DODANO: §28.
6	08.10.2015 R., REP. A NR 12118/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU
7	08.10.2015 R., REP. A NR 12114/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU.
8	03.11.2015 R., ANNA BEM ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. SZEWSKIEJ 8 WE WROCŁAWIU; REP. A NR 13562/2015 ORAZ OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYSOKOŚCI OBJĘTEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, 22.04.2016 R., NOTARIUSZ WOJCIECH KAMIŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. RUSKIEJ 51B WE WROCŁAWIU; REP. A NR 38533/2016; ZMIENIONO: § 7 UST. 1 STATUTU.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z DNIA 24.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9046/2014.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	

1	1.Nazwa lub firma	KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, -----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000439659
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5.Numer REGON	022010257
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	9 700 000,00 Zł.	
2.Wysokość kapitału docelowego	-----	
3.Liczba akcji wszystkich emisji	9700000	
4.Wartość nominalna akcji	1,00 Zł.	
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	9 700 000,00 Zł.	
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----	
Podrubryka 1		
Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	9 700 000,00 Zł.
	2	9 700 000,00 Zł.

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	8000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1700000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?

NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	MISZTAŁ
	2. Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3. Numer PESEL/REGON	84120407376
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1. Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1. Nazwisko	KUCZYŃSKI
		2. Imiona	RADOSŁAW MICHAŁ
		3. Numer PESEL	70062100912
	2	1. Nazwisko	KLIMCZAK
		2. Imiona	JAKUB MICHAŁ
		3. Numer PESEL	80020400453
	3	1. Nazwisko	GABRYSIĄK
		2. Imiona	MICHAŁ MAREK
		3. Numer PESEL	85010418557
	4	1. Nazwisko	KOWALSKI
		2. Imiona	ANDRZEJ
		3. Numer PESEL	65080503517
	5	1. Nazwisko	BARSZCZEWSKI
2. Imiona		ARKADIUSZ	
3. Numer PESEL		72012401876	

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy		1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy		1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
		2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
		3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
		4	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
		5	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
		6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
		7	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
		8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
		9	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	26.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	01.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	01.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2014

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 14.03.2022

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

7.2 Statut Emitenta

**STATUT SPÓŁKI
I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
tekst jednolity
(22 kwietnia 2016 r.)**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółka będzie prowadzona pod firmą **i2 Development Spółka Akcyjna**. Spółka może używać nazwy firmy w skrócie **i2 Development S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego oraz firmy w tłumaczeniu na języki obce. -----

§ 2

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 3

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz inne kraje. -----

§ 4

Spółka może tworzyć i likwidować własne oddziały, filie, przedsiębiorstwa i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek oraz uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą, jak również tworzyć i prowadzić ośrodki badawczo - rozwojowe, zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe z zachowaniem przepisów prawa. -----

§ 5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, najem nieruchomości i obejmuje w szczególności następujące czynności: -----
 - 1) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
 - 2) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
 - 3) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 - 4) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
 - 5) PKD 43.1 Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę, -----
 - 6) PKD 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, -----
 - 7) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
 - 8) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach, -----
 - 9) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów. -----
 - 10) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 11) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 12) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. -----



- 13) PKD 68.31.2 Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
 - 14) PKD 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,-----
 - 15) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----
 - 16) PKD 63.12.Z Działalność portali internetowych,-----
 - 17) PKD 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - 18) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,-----
 - 19) PKD 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,-----
 - 20) PKD 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - 21) PKD 73.1 Reklama,-----
 - 22) PKD 63.11.Z Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,-----
 - 23) PKD 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,-----
 - 24) PKD 45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek,-----
 - 25) PKD 45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
 - 26) PKD 45.40.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich,-----
 - 27) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.-----
2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki, z mocy przepisów szczególnych, wymaga zgody, zezwolenia lub koncesji organu państwa, to rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.-----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE I AKCJE

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) i dzieli się na 9.700.000 (dziewięć milionów siedemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, w tym:-----
 - a) 8.000.000 (osiem milionów) akcji zwykłych imiennych serii A;-----
 - b) 1.700.000 (jeden milion siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.-----
2. Akcje serii A zostały pokryte w całości przed zarejestrowaniem spółki i objęte przez założycieli Spółki w następujących ilościach:-----
 - I. Marcin Misztal – 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł,-----
 - II. Andrzej Kowalski - 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł.-----
3. Każdy akcjonariusz może mieć dowolną ilość akcji.-----
4. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.-----

5. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do podziału oraz do udziału w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji. Wszystkie akcje uczestniczą w dywidendzie w równej wysokości.-----
6. Akcje imienne Spółki, staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.-----
7. Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.-----
8. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i fundusze celowe.-----

§ 8

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony drogą emisji nowych akcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może także nastąpić w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji.-----
3. Spółka może podwyższać kapitał zakładowy ze środków własnych zgodnie z art. 442 kodeksu spółek handlowych.-----

§ 9

1. Akcje są zbywalne.-----
2. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusze - posiadacze akcji imiennych zastrzegają dla siebie prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych.-----
3. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusz może zbyć akcje imienne spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni Akcjonariusze nie wykonują swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty zawiadomienia ich przez Akcjonariusza o zamiarze zbycia.-----
4. Akcje na okaziciela są zbywane bez ograniczeń.-----

§ 10

1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji innych celów wymienionych w art. 362 § 1 kodeksu spółek handlowych.-----
2. Akcje Spółki mogą być umarzone za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.-----
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzonych akcji, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.-----
4. Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki.-----
5. Akcje mogą być także umarzone z czystego zysku. Umorzenie akcji z czystego zysku może nastąpić dopiero po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku za poprzedni rok obrotowy.-----

§ 11

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warianty subskrypcyjne.-----

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 12

- Organami Spółki są:-----
- A. Zarząd.-----
- B. Rada Nadzorcza.-----
- C. Walne Zgromadzenie.-----

A. ZARZĄD

§ 13

1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych okres wspólnej kadencji wynoszącej 3 lata.-----
2. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.-----
3. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.-----

§ 14

1. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich.-----
2. Zarząd upoważniony jest do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz składania podpisów.-----
3. Jeżeli konkretna sprawa, dotycząca zarządzania Spółką, nie jest zastrzeżona Statutem lub bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, to należy do kompetencji Zarządu Spółki.-----
4. Zarząd, przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy.-----

§ 15

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.-----
2. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd Spółką.-----
3. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały.-----
4. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.-----

B. RADA NADZORCZA

§16

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata.-----
3. Rada Nadzorcza wyłania spośród siebie w trybie głosowania Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.-----
5. Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.-----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.-----
7. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----
8. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.-----
9. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej minimalnej liczby członków określonej zgodnie z ust. 1 powyżej, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który będzie sprawował swoje czynności do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji przez Walne Zgromadzenie.-----
10. Rada Nadzorcza uzupełniona o członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji albo wyboru jego następcy.-----
11. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu.-----
12. Przy czynnościach określonych w ust. 11 powyżej, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.-----
13. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji powodującej niespełnienie przesłanek niezależności, członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółkę.-----



14. W sytuacji, gdy nie są spełnione wymogi określone w ust. 13 powyżej, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby niezależnych członków do wymagań statutowych, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym. -----

§17

1. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady. -----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiegokolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia. -----
3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego. -----
4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały. -----
5. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. -----
7. Rada zbiera się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej na zaproszenie przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu. -----
8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, przy czym obowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej. -----

§18

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do badania sytuacji Spółki i może wyznaczyć w tym celu wykwalifikowanych doradców, którzy będą współpracować z Zarządem przez dłuższy okres czasu. -----
3. Oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w innych postanowieniach niniejszego Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności: -----
 - a) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki; -----
 - b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze

- stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny; -----
- c) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;-----
 - d) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu;-----
 - e) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej;-----
 - f) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki;-----
 - g) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;-----
 - h) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu;-----
 - i) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia.-----
4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na:-----
- a) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro;-----
 - b) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro;-----
 - c) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro;-----
 - d) tworzenie oddziałów Spółki za granicą;-----
 - e) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem (zgodnie z § 14 ust. 4);-----
 - f) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.-----
5. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Rada Nadzorcza powinna:-----
- a) raz w roku sporządzać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;-----
 - b) raz w roku dokonać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy;-----
 - c) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.-----
6. Poczawszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dla ważności uchwał i zgód Rady Nadzorczej o których mowa w ust. 2 lit. a), h), i) oraz ust. 3 lit. b), c), e) i f) powyżej, wymagane jest oddanie głosu za podjęciem uchwały przynajmniej przez jednego członka niezależnego, o którym mowa w § 16 ust. 13.-----
7. Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji.-----
8. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują jako wynagrodzenie kwoty, których wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Członkom Rady przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków.-----

§19

1. Rada Nadzorcza może powołać komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. -----
2. Rada Nadzorcza, która liczy 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu. ---
3. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności: -----
 - a) ----- m
monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; -----
 - b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; -----
 - c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; -----
 - d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta; -----
 - e) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; -----
 - f) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki. -----
4. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej. -----
5. Postanowienia § 19 ust. 1-3 wchodzi w życie z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną. -----

§20

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§21

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Spółki. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jednak jeśli wszystkie akcje Spółki są imienne, Walne Zgromadzenie może być zwołane poprzez wysłanie co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską. W takim wypadku zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską zawiadomienie może również być wysłane pocztą elektroniczną, jeżeli akcjonariusz uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----
4. Jednakże wraz z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, Walne Zgromadzenie zwołuje się przez dokonanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----

5. Od dnia, w którym Spółka stanie się spółką publiczną, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie mogło zawierać informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W przypadku ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawierającego taką informację, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.-----
6. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się we Wrocławiu oraz w Warszawie. -----
7. Walne Zgromadzenie może ustalić Regulamin Walnego Zgromadzenia określający szczegółowo zasady jego działania. -----

§22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły, ----
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
 - e) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej, -----
 - f) zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki, -----
 - g) połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki, -----
 - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - j) rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
 - k) zmiana przedmiotu działalności gospodarczej, -----
 - l) przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty, -----
 - m) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; -----
 - n) emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; -----
 - o) tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; -----
 - p) umorzenie akcji; -----
 - q) oraz inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą. -----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału we współwłasności nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§23

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, z wyjątkiem przypadków, w których przepisy kodeksu spółek handlowych wymagają dla ważności Zgromadzenia określonej ilości reprezentowanych na nim akcji. -----

2. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd określa szczegółowe zasady przeprowadzenia takiego Walnego Zgromadzenia i ogłasza je na stronie internetowej Spółki. Zasady te powinny umożliwiać:-----
 - a) transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym; -----
 - b) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad; -----
 - c) wykonywanie osobiście przez akcjonariusza lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia. -----
3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności dowolny członek Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera dowolny członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. -----
4. Walne Zgromadzenie może zarządzić przerwę w obradach większością dwóch trzecich głosów, jednakże łącznie przerwy w obradach nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni -----

§24

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. -----
2. Z chwilą kiedy Spółka stanie się spółką publiczną, pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w formie elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. -----

§25

1. Na każdą akcję przypada jeden głos. -----
2. Uchwały podejmowane są większością dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, chyba że przepisy prawa lub niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały. -----
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów Spółki albo likwidatora Spółki oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym głosowanie tajne zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. -----
4. Pierwsze Walne Zgromadzenie odbyte po tym jak Spółka stanie się spółką publiczną uchwali Regulamin Walnego Zgromadzenia. -----

V. RACHUNKOWOŚĆ

§26

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. -----
2. Rok rachunkowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

3. Z czystego zysku odlicza się corocznie 8 procent na kapitał zapasowy tak długo, aż zostanie zebrana suma odpowiadająca 1/3 kapitału zakładowego. Niezależnie mogą być tworzone fundusze: rezerwowy i inne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----
4. Bilans roczny winien być sporządzony przez Zarząd w ciągu pierwszych trzech miesięcy po upływie roku obrotowego. Bilans winien być zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. -----
5. W przypadku gdy Zwyczajne Walne Zgromadzenie decyduje o wypłacie dywidendy na rzecz akcjonariuszy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie może określić dzień według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwalając wypłatę dywidendy ustala dzień dywidendy i termin wypłaty dywidendy, przy czym powinny być one tak ustalone, aby czas przypadający między nimi nie był dłuższy niż 15 dni roboczych, a projekt uchwały przedstawia Zarząd, po uzgodnieniu wyżej wymienionych terminów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych. -----
6. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może podjąć decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę i sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk, w wysokości określonej przepisami Kodeksu spółek handlowych i z zastrzeżeniem zachowania innych wymogów określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych. -----

§27

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037). -----

§28

1. Założycielami Spółki są: -----
 - 1) Pan Marcin Misztal, -----
 - 2) Pan Andrzej Kowalski. -----

Spółka powstała z przekształcenia Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----



7.3 Definicje i objaśnienia skrótów

„Administrator Zabezpieczeń”	oznacza spółkę pod firmą MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Emisji”	oznacza NS pełniący funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
„Agent Płatniczy”	oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
„Aktywa o Znacznej Wartości”	oznacza aktywa o wartości stanowiącej ponad 10% skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Bank Referencyjne”	oznacza Santander Bank Polska S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
„Deklaracja Wekslowa”	oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksla Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczeń;
„Dematerializacja w KDPW”	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, wskazany w pkt. 2.8.2. Warunków Emisji.;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek”	oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;
„Dzień Przydziału”	oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem drugiego i każdego kolejnego Okresu Odsetkowego. W Dniu Ustalenia Odsetek określa się wysokość Oprocentowania dla najbliższego następującego po tym dniu Okresu Odsetkowego;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;

„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
„Emitent”, „Spółka”	oznacza spółkę pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000,00 złotych (właconym w całości);
„Ewidencja”	oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta w sprawie zapisu na Obligacje;
„GPW”	Oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa i2 Development”	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
„Hipoteka”	oznacza ograniczone prawo rzeczowe w formie hipoteki umownej, o której mowa w pkt 5.2 Warunków Emisji zabezpieczające wierzytelności z Obligacji;
„Inwestor”	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”, „Komisja”	Oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Marża”	oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji
„Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”	oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem emisyjnym w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji
„MSR”	oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz ich interpretacje zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości;
„MSSF”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

„NS”, „Firma Inwestycyjna”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wplacony w całości);
„Obligacje”, „Obligacje Serii O”	oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt. 4.1.1 Memorandum Informacyjnego;
„Obligacje Serii J”	oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J Emitenta;
„Obligacje Serii L”	oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L Emitenta;
„Obligacje Serii M”	oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii M Emitenta;
„Obligacje Serii N”	oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/07/2021 z dnia 19 lipca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii N Emitenta, zmienionej Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2/07/2021 z dnia 30 lipca 2021 r.;
„Obligatariusz”	oznacza właściciela Obligacji, tj.: <ul style="list-style-type: none">(i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,(ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
„Oferta”	oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów Uprzywilejowanych oraz Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
„Odsetki” lub „Oprocentowanie”	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu

	Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
„Operat Szacunkowy”	oznacza pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sporządzoną przez jeden z następujących, enumeratywnie wskazanych, podmiotów: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., JLL Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance Sp. k.;
„Podmioty Powiązane”	oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta;
„Podmiot Zależny”	oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
„Ordynacja Podatkowa”	Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r.
„Podstawowa Działalność Gospodarcza”	oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
„Pozostałe Obligacje”	Oznacza Obligacje Serii L, Obligacje Serii M, Obligacje Serii N oraz obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć 40.000.000,00 PLN;
„Prawo Bankowe”	oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
„Prawo restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„Przedterminowy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„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;
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku

	z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE ;
„Skonsolidowane Kapitały Własne”	oznaczają sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne”	oznaczają Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„Statut”	oznacza statut spółki Emitenta;
„Stopa Bazowa”	oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji;
„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem https://www.i2development.pl/ lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Subskrybent”	oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligację;
„Ustawa AML”	oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy oraz Finansowaniu Terroryzmu ;
„Ustawa o CIT”	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„Ustawa o Ofercie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych”	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn”	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
„Ustawa o PIT”	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych;
„Wartość Nominalna”	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w pkt. 7.4 niniejszego Memorandum Informacyjnego wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„Weksel Własny”	oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który Administrator Zabezpieczeń może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
„Wielka 27”	oznacza spółkę pod firmą Wielka 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (poprzednio pod firmą i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.) pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych ;
„Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto”	oznacza wyrażony w procentach stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;

„Zadłużenie Finansowe”	oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
„Zadłużenie Finansowe Netto”	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„zł”, „złoty” lub „PLN”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.

7.4 Warunki Emisji Obligacji

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

**i2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA**

Wrocław, 11 marca 2022 r.

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII O

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.1. „Administrator Zabezpieczeń” oznacza spółkę pod firmą MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.2. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.3. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
- 1.1.4. „Aktywa o Znacznej Wartości” oznacza aktywa o wartości stanowiącej ponad 10% skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.6. „Deklaracja Wekslowa” oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksła Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczeń;
- 1.1.7. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.8. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.9. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.1.10. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.1.12. **„Dzień Ustalenia Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem drugiego i każdego kolejnego Okresu Odsetkowego. W Dniu Ustalenia Oprocentowania określa się wysokość Oprocentowania dla najbliższego następującego po tym dniu Okresu Odsetkowego;
- 1.1.13. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.14. **„Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.15. **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.16. **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.17. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.18. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
- 1.1.19. **„Emitent”, „Spółka”** oznacza spółkę pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (właconym w całości);
- 1.1.20. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.21. **„Formularz Zapisu”** oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.22. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza łącznie Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta lub wspólnie kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.1.23. **„Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki umownej, o której mowa w pkt 5.2 Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji;
- 1.1.24. **„Wielka 27”** oznacza spółkę pod firmą Wielka 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (poprzednio pod firmą i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.) pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533,

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

REGON: 363225108, NIP: 8971817280, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych;

- 1.1.25. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.26. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.27. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.28. „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.29. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.30. „Kwota Wykupu” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.31. „Memorandum Informacyjne”, „Memorandum” oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.32. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz ich interpretacje zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości;
- 1.1.33. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.34. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.35. „Obligacje” 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. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.36. „Obligacje Serii L” oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L Emitenta;
- 1.1.37. „Obligacje Serii M” oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii M Emitenta;
- 1.1.38. „Obligacje Serii N” oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały 1/07/2021 Zarządu Emitenta z

Strona 4 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

dnia 19 lipca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii N Emitenta, zmienionej Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2/07/2021 z dnia 30 lipca 2021 r.;

1.1.39. „Obligatariusz” oznacza właściciela Obligacji, tj.:

- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,
- (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.40. „Oferta” oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący 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 2 500 000 euro;

1.1.41. „Odsetki” lub „Oprocentowanie” oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;

1.1.42. „Okres Odsetkowy” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;

1.1.43. „Operat Szacunkowy” oznacza pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sporządzoną przez jeden z następujących, enumeratywnie wskazanych, podmiotów: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., JLL Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance Sp. k.;

1.1.44. „Podmioty Powiązane” oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta.

1.1.45. „Podmiot Zależny” oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta.

1.1.46. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami -

Strona 5 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;

- 1.1.47. **„Pozostałe Obligacje”** oznacza Obligacje Serii L, Obligacje Serii M, Obligacje Serii N oraz obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć 40.000.000,00 PLN;
- 1.1.48. **„Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.49. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.50. **„Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.51. **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.52. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.53. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.54. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.55. **„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;
- 1.1.56. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznaczają sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.57. **„Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznaczają Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.58. **„Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.59. **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.i2development.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;

Strona 6 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.1.60. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligacje;
- 1.1.61. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.62. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.63. „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;
- 1.1.64. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.65. „Warunki Emisji” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.66. „Weksel Własny” oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który Administrator Zabezpieczeń może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
- 1.1.67. „Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto” oznacza wyrażony w procentach stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
- 1.1.68. „Zadłużenie Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
- 1.1.69. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
- 1.1.70. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.71. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.72. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w Punkcie 1 w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże Punkcie 1 znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

Strona 7 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.6. Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1. Instrument Finansowy

2.1.1. Obligacje serii O, na okaziciela.

2.1.2. Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich wskazanych poniżej czynności w ramach emisji, z chwilą dokonania ostatniej z nich:

- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego do Inwestorów,
- b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
- c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.

2.1.3. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej, elektronicznej lub w formie dyspozycji telefonicznej.

2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

2.1.5. Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji (tj. Obligatariusza) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

2.1.6. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.1. Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- a) imię i nazwisko albo nazwa lub firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
 - b) liczba i seria Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
 - c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
 - d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.
- 2.2.2. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.
- 2.2.3. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. uprawnień koniecznych do prowadzenia Ewidencji, Emitent zobowiązany jest przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4. W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3. Waluta Obligacji
Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4. Wartość nominalna jednej Obligacji
1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5. Cena emisyjna Obligacji
920,00 (słownie: dziewięćset dwadzieścia złotych 00/100) złotych (cena emisyjna jest niższa od wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6. Wielkość emisji
- 2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
Emitent proponuje do nabycia 7 552 (słownie: siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwie) Obligacje.
 - 2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 7 552 000,00 (słownie: siedem milionów pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100) złotych.
 - 2.6.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
 - a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;

Strona 9 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
 - c) na podstawie uchwały nr 1/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie emisji Obligacji.
- 2.7.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW.
- 2.8. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1. Dniem Przydziału jest dzień 31 marca 2022 r.
 - 2.8.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 4 kwietnia 2022 r.
- 2.9. Próg Emisji
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu
- 2.10.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 34 miesiące 13 dni liczone od Daty Przydziału Obligacji.
 - 2.10.2. Dniem Wykupu jest dzień 13 lutego 2025 r.
 - 2.10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
 - 2.10.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 2.12. 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.
3. **WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1. Sposób ustalenia wysokości Oprocentowania
- 3.1.1. Obligacje są oprocentowane. Stawka Oprocentowania jest stała i jest równa 5,40% (pięć i 40/100 punktu procentowego) w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni) z zastrzeżeniem postanowień ppkt. 3.1.2., 3.1.3. i 3.1.4. poniżej.
 - 3.1.2. Stawka Oprocentowania w pierwszym Okresie Odsetkowym jest podwyższona o 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego), tj. wynosi 5,80% (pięć i 80/100 punktu procentowego) w skali roku.

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 3.1.3. Jeżeli w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Hipoteka nie będzie prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej, Oprocentowanie w najbliższym Okresie Odsetkowym (tj. rozpoczynającym się bezpośrednio po Dniu Ustalenia Oprocentowania, o którym mowa powyżej), będzie wyższe o dodatkowe 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego) („Premia”).
- 3.1.4. Odstąpienie przez Agenta Płatniczego od doliczenia Premii do stawki Oprocentowania jest możliwe, pod rygorem nieważności, wyłącznie po złożeniu przez Emitenta pisemnego wniosku do Agenta Płatniczego, najpóźniej w Dniu Ustalenia Oprocentowania. Do wniosku Emitent zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające, że Hipoteka jest prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej. W szczególności Agent Płatniczy uzna do tego celu wypis z księgi wieczystej, który nie będzie zawierał wzmianki o wniesieniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji od wpisu.
- 3.1.5. Po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacji, w części w której zostały wykupione, nie są oprocentowane.
- 3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
- 3.2.1. Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.2. 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 od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3. Termin wypłaty oprocentowania
- 3.3.1. Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane 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.
- 3.3.2. Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
- 3.4.1. Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.2. Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 3.5. Wysokość Kwoty Odsetek
- 3.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.1. Warunków Emisji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

3.5.2. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

Lp.	Dzień Płatności Odsetek
1.	13 maja 2022 r.
2.	13 sierpnia 2022 r.
3.	13 listopada 2022 r.
4.	13 lutego 2023 r.
5.	13 maja 2023 r.
6.	13 sierpnia 2023 r.
7.	13 listopada 2023 r.
8.	13 lutego 2024 r.
9.	13 maja 2024 r.
10.	13 sierpnia 2024 r.
11.	13 listopada 2024 r.
12.	13 lutego 2025 r.

3.6.2. W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premi) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.01 Warunków Emisji.
- 4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.
- 4.7. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. W chwili emisji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

Hipoteka

- 5.2. Emitent zobowiązuje się, że spółka Wielka 27 jako właściciel nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m² („Nieruchomość Wielka 27”) złoży najpóźniej do Dnia Przydziału, do właściwego sądu wieczystoksięgowego, kompletny i prawnie skuteczny wniosek o zmianę treści hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Wielka 27 tytułem zabezpieczenia Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N w celu (i) objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 poniżej i (ii) zwiększenia sumy hipoteki do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000,00 zł („Hipoteka”). Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.

Emitent oraz spółka Wielka 27 zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021 r., aneksem nr 2 w dniu 19 lipca 2021 r. i aneksem nr 3 w dniu 11 marca

Strona 13 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 2022 r., odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka Wielka 27 zobowiązała się do ustanowienia Hipoteki.
- 5.3. Emitent zobowiązuje się ponadto, iż do dnia 31 grudnia 2022 r. Hipoteka na Nieruchomości Wielka 27 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym.
- 5.4. Warunki zabezpieczenia w postaci Hipoteki:
- 5.4.1. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna.
- 5.4.2. Suma Hipoteki: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie więcej niż 60 000 000 zł.
- 5.4.3. Miejsce hipoteczne: pierwsze miejsce hipoteczne.
- 5.4.4. Przedmiot Hipoteki: przedmiot Hipoteki stanowi nieruchomość gruntowa, na której prowadzona jest budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, położona we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest spółka Wielka 27 („Nieruchomość Wielka 27”).
- 5.4.5. Realizacja Hipoteki: zaspokojenie może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego.
- 5.4.6. Wycena przedmiotu Hipoteki: wycena Nieruchomości Wielka 27 stanowiącej przedmiot Hipoteki sporządzona została przez Pana Grzegorza Chmielaka, uprawnienia PUMiRM nr 3064 oraz Panią Agnieszkę Jurkiewicz, uprawnienia PUMiRM nr 6115 („Rzeczoznawca”), którzy spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiadają doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność; wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotu Hipoteki stanowi Załącznik nr 5 do niniejszych Warunków Emisji.
- 5.5. Zmiana treści Hipoteki.
- Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Wielka 27 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości Wielka 27 w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji i Pozostałych Obligacji.
- 5.6. Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości Wielka 27).
- W dziale IV ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka z dnia 17 sierpnia 2021 r. (DZ. KW. / WR1K / 72773 / 21 / 2 - 2021-08-17, 13:49:04) dotycząca zmiany hipoteki zabezpieczającej należności wynikających z Pozostałych Obligacji (REP.C. / NOTA / 852859 / 2 - 2021-08-17, 10:21:18) wzmianka z dnia 17 sierpnia 2021 r. (Dz. U. KW./WR1K / 72773 / 21 / 3 - 2021-08-17, 13, 13:49:38) dotycząca wpisu na rzecz obligatariuszy w zakresie Pozostałych Obligacji (REP.C. / NOTA / 852859 / 21, 2021-08-17, 10:21:18) oraz wzmianki z dnia 20 stycznia 2022

Strona 14 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

r. (Dz. KW. / WR1K / 3877 / 22 / 3 - 2022-01-20, 13:57:18) dotycząca wpisu na rzecz Obligatariuszy Pozostałych Obligacji.

- 5.7. Stosownie do przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń, który pełnił będzie funkcję administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń (w tym praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego) na warunkach określonych w Warunkach Emisji, przepisach prawa oraz uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy.

Weksel własny *in blanco*

- 5.8. Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, która stanowi Załącznik nr 6 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym:

- 5.8.1. Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową;
- 5.8.2. Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.
- 5.8.3. Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewiduje między innymi, że:
- a) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 115% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o której mowa w pkt 5.8.2.
 - b) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;
- 5.8.4. Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- 5.8.5. Ponadto w dniu wystawienia Weksła Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 115% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksła Własnego

Strona 15 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z Weksła Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku.

5.9. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności (lecz nie wyłącznie) w przypadku powstania zaległości w wypłacie odsetek od Obligacji lub wartości nominalnej Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom w sposób opisany poniżej.

W związku z podjęciem przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Zabezpieczeń do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

W sytuacji niezwołania oraz nieprzeprowadzenia przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji w terminie 20 Dni Roboczych liczonych od dnia przedstawienia przez danych Obligatariuszy Emitentowi żądania jego zwołania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Zaspokojenie wymaganych roszczeń Obligatariuszy będzie odbywało się poprzez:

5.9.1. egzekucja z Hipoteki

- a) wystąpienie w pierwszej kolejności do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu przez spółkę Wielka 27 w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) kodeksu postępowania cywilnego, w którym spółka Wielka 27 jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 poddał się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki,
- b) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 5.9.1. lit. a),
- c) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji

lub

5.9.2. egzekucja z Weksła Własnego

- a) wypełnienie Weksła Własnego z żądaniem zapłaty przez Emitenta wskazanej należności,
- b) w sytuacji nie dokonania spłaty należności – wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego, w którym poddał się egzekucji z całego swojego majątku,

Strona 16 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- c) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 5.9.2. lit. b),
- d) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Zabezpieczeń i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia oraz z Weksła Własnego roszczeń z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje postępowanie celem uzyskania tytułu wykonawczego przez co rozumie się nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym złożonym przez spółkę Wielka 27 w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) kodeksu postępowania cywilnego oraz Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego będących podstawą wszczęcia odpowiednio przeciwko spółce Wielka 27 oraz Emitentowi postępowań egzekucyjnych. Ww. postępowania egzekucyjne będą prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będą zmierzać odpowiednio do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy a także zajęcia całego wolnego od obciążeń majątku Emitenta oraz zaspokojenia się z poszczególnych jego składników. Podział sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia, w szczególności dystrybuowanie pozyskanych środków pomiędzy danych Obligatariuszy, zostanie dokonany przez Administratora Zabezpieczeń.

Sumy uzyskane podczas wszczętych postępowań egzekucyjnych, o których mowa powyżej będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:

- a) należność główna z Obligacji;
- b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.

5.10. Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z dostarczonym przez Emitenta operatem szacunkowym z dnia 4 lutego 2022 r. wartość Nieruchomości Wielka 27 wynosi 63 060 000,00 zł.

Operat Szacunkowy stanowi Załącznik nr 5 do Warunków Emisji Obligacji.

5.11. Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.12. Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

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

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę NS oraz Administratora Zabezpieczeń na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - nie będzie każdorazowo wyższy niż 67%.

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

- 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką, lub
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

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

5.13. Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent w porozumieniu ze spółką Wielka 27 może doprowadzić do ustanowienia na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

5.14. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

Spółka Wielka 27 jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 złoży do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki ustalonej zgodnie z pkt 5.4.2, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszych Warunków Emisji, przy

Strona 18 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

6. CEL EMISJI

- 6.1 Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

- 7.1 Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem zaistnienia wszystkich niżej wymienionych zdarzeń:
- 7.1.1 złożenie przez spółkę Wielka 27 do właściwego sądu wieczystoksięgowego wniosku, o którym mowa w punkcie 5.2 Warunków Emisji i ujawnienie stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej oraz
- 7.1.2 złożenie oświadczenia, o którym mowa w pkt. 5.14 Warunków Emisji (Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki).
- 7.1.3 wystawienie przez Emitenta weksla własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczeń oraz zawarcie przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń Deklaracji Wekslowej zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji,
- 7.1.4 złożenie oświadczenia, o którym mowa w pkt. 5.8.5 Warunków Emisji (Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego).

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (włącznie z tym dniem).
- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach
- W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.
- 8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Strona 19 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- Poprzez zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;
- b) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności;
- c) jeżeli Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub jeżeli Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
- d) jeżeli łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) – przekroczy równowartość 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów) złotych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit;
- e) jeżeli łączne saldo obligacji przypadających do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji będzie większe niż 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych, chyba, że:
- po Dniu Emisji zostaną wyemitowane obligacje do kwoty nie większej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych w celu spłaty istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, którego termin zapadalności przypada przed Dniem Wykupu, lub
 - będzie to finansowanie z tytułu obligacji do kwoty 20 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów) złotych, których zabezpieczeniem będzie hipoteka na nieruchomościach położonych przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW WR1K/00096792/7 oraz WR1K/00215050/5, gdzie jedynym obligatariuszem będzie bank;
- f) jeżeli Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu,

Strona 20 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione w terminie 5 Dni Roboczych nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu;
- g) jeżeli wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyrażonego w procentach, oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit;
 - h) jeżeli podmioty z Grupy udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabeđą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 zł (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
 - i) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu;
 - j) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), w łącznej wysokości przekraczającej 15.000.000,00 zł;
 - k) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
Nie stanowi przypadku Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta;
 - l) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nienależącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 zł na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej;
 - m) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiegokolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym

Strona 21 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem);

- n) jeżeli zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
- w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - 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; lub
 - odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- o) jeżeli zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa w lit. n) powyżej; lub
- p) Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- q) jeżeli zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
- r) jeżeli przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 zł (liczone sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- s) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji, lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Sądow Handlowych;

Strona 22 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- t) jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- u) jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;
- v) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- w) jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW;
- x) jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;
- y) jeżeli 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;
- z) jeżeli do dnia 31 grudnia 2022 r. Hipoteka nie zostanie ustanowiona na należącej do spółki Wielka 27 Sp. z o.o. Nieruchomości Wielka 27, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr: WR1K/00201673/7, na 1 miejscu hipotecznym;
- aa) jeżeli do Dnia Wykupu wartość Nieruchomości Wielka 27, zgodnie z Operatem Szacunkowym spadnie poniżej 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, z zastrzeżeniem że naruszenie opisane w niniejszej lit. nie wystąpi w przypadku, gdy wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27 będzie niższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wartością stanowiącą 150% pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a przedstawioną w Operacie Szacunkowym wartością Nieruchomości Wielka 27, w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty sporządzenia Operatu Szacunkowego, zostanie przez Emitenta zdeponowana na rachunku zastrzeżonym Administratora Zabezpieczeń. Zwolnienie środków wpłaconych na rachunek zastrzeżony Administratora Zabezpieczeń może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 5 Dni Roboczych od momentu przekazania przez Emitenta Operatu Szacunkowego, z którego będzie wynikać, że wartość Nieruchomości Wielka 27 jest wyższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji;
- bb) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z jakiegokolwiek przyczyny przestała

Strona 23 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z innym podmiotem;
- cc) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy stosunku wierzycielności pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Emitenta;
- dd) jeżeli Emitent nie przeznaczy środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z celem emisji Obligacji;
- ee) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy transakcji połączenia lub przekształcenia w której jedynymi podmiotami biorącymi udział są podmioty z Grupy Emitenta ;
- ff) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wymagalności);
- gg) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 11 Warunków Emisji i takie zdarzenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.

Strona 24 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- a) 1,00% (jeden p.p.) wartości nominalnej wykupywanych Obligacji w przypadku wykupu w I oraz II okresie odsetkowym;
 - b) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III, IV oraz V okresie odsetkowym;
 - c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VI, VII, VIII oraz IX okresie odsetkowym;
 - d) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.
- 8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 8.3.03 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 8.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.
- 8.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

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

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu 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 Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 9.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 9.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 9.3 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.
- 10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji Serii O do ASO Catalyst.

Zgodnie z obowiązującymi na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji regulacjami ASO Catalyst, Emitent będzie mógł ubiegać się o wprowadzenie Obligacji Serii O do ASO Catalyst pod warunkiem, że łączna wartość nominalna uplasowanych Obligacji Serii O wyniesie nie mniej niż 5 000 000,00 zł.

W sytuacji, gdy łączna wartość nominalna Obligacji Serii O wyniesie mniej niż 5 000 000,00 zł, Emitent w pierwszej kolejności podejmie kroki w celu dokonania asymilacji Obligacji Serii O z Obligacjami Serii N, a następnie po dokonaniu asymilacji

Strona 26 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

tychże obligacji niezwłocznie złożyć wnioski o wprowadzenie Obligacji Serii N i Obligacji Serii O do ASO Catalyst.

W przypadku konieczności asymilacji Obligacji Serii O z Obligacjami Serii N procedura wprowadzania Obligacji Serii O do obrotu w ASO Catalyst może trwać około roku.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta, składające się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.3 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał kwartalne Sprawozdania Finansowe Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.4 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał informacje dotyczące poziomu przedsprzedaży lokali przez Emitenta w danym kwartale (umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie) oraz poziomu przekazanych przez Grupę Emitenta lokali w danym kwartale poprzez zamieszczenie ich w publikowanych przez Spółkę raportach okresowych, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym lub na Stronie internetowej Emitenta w terminie 30 Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, w przypadku, gdy Emitent nie będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.5 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące spełniania zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji według stanu na ostatni dzień w danym kwartale.
- 11.6 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji wartości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto.

Strona 27 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 11.7 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo;
- 11.8 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 Warunków Emisji Operat Szacunkowy, stanowiący aktualizację wyceny przedmiotu Hipoteki, poprzez zamieszczenie go na Stronie Internetowej Emitenta.
- 11.9 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1 Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 12.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
 - 12.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
 - 12.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 12.4 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.5 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIEŃ ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

- 14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymaniem środków finansowych

Strona 28 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.

14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);

14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;

14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;

14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługujące będzie prawo do uchylecia 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.

15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:

15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczeń jest skuteczna z chwilą wystawienia przez Emitenta weksla własnego *in blanco* wraz z Deklaracją Wekslową i wręczenie ich nowo powołanemu Administratorowi Zabezpieczeń, a także złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń odpowiednio przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania, a także przez właściciela Nieruchomości Wielka 27 oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego z Hipoteki oraz;

15.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

15.2.03 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest

Strona 29 z 46

Warunki Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

- 15.3** 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.

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 16.1** 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.

17. ZAŁĄCZNIKI

- 17.1** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 17.2** Załącznikami do Warunków Emisji są:
- Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych,
 - Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji,
 - Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy,
 - Załącznik nr 4: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez spółkę Wielka 27,
 - Załącznik nr 5: Wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotu Hipoteki,
 - Załącznik nr 6: Wzór Deklaracji Wekslowej in blanco,
 - Załącznik nr 7: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta.

Wrocław, dnia 11 marca 2022 r.

W imieniu Emitenta:
Imię Nazwisko: Marcin Misztal
Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2022-03-11 16:04:14 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 1

WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że szacunkowa całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień **31 grudnia 2021 r.** wyniosła **465 236 878,18 zł** dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz **221 799 252,12 zł** dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **6 184 579,02 zł**. Wartość zobowiązań przeterminowanych na koniec grudnia 2021 roku wynika głównie z rozliczeń pomiędzy generalnym wykonawcą, a podwykonawcami i stanowi przyjętą wieloletnią praktykę na wypadek roszczeń wobec firm podwykonawczych z tytułu nieterminowego lub wadliwego wykonania prac budowlanych.

Wrocław, dnia 11 marca 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem
wystawionym dla Marcin Paweł
Misztal (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2022-03-11 16:09:49 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 31 z 46

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji, a Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie w ramach limitu ustalonego w Warunkach Emisji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Wrocław, dnia 11 marca 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2022-03-11 16:11:56 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 32 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 3

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

2.

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
- 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
- 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

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

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji z zastrzeżeniem pkt 5.9. Warunków Emisji,
- 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

Strona 33 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) w przypadkach i terminach określonych w Warunkach Emisji;
 - 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 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, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
 - 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz z zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Emitent w terminie 2 dni roboczych licząc od dnia dokonania zgłoszenia wskazanego w ust. 1 powyżej przekaże treść ogłoszenia do Administratora Zabezpieczeń.
3. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
4. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed

Strona 34 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrot kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

12.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenie Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/20 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.

14.

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

15.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Strona 36 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

19.

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.

20.

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 swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

21.

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a. łączną liczbę głosów ważnych,
 - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
 - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.

Strona 37 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

22.

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. Obligatariusz lub Administrator Zabezpieczeń ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Wrocław, dnia 11 marca 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem
wystawionym dla Marcin Paweł
Misztal (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2022-03-11 16:13:16 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 4

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Stawający działający jako przedstawiciel spółki Wielka 27 sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu na podstawie pkt 5.14 Warunków Emisji, co do obowiązku zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń ustanowionemu w związku z emisją Obligacji działającemu na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji kwot zabezpieczonych w rozumieniu Warunków Emisji, oświadcza, że poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą Wielka 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) z nieruchomości stanowiącej własność Spółki, na której na moment uzyskania klauzuli wykonalności jest ustanowiona hipoteka zabezpieczająca roszczenia wynikające z emisji Obligacji na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji wprost z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty _____ zł (słownie: _____) złotych w zakresie wszelkich wynikających Warunków Emisji Obligacji obowiązków zapłaty, w tym:

- a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w § _ niniejszego aktu (pkt 3 Warunków Emisji Obligacji) w każdym Dniu Płatności Odsetek,
- b) obowiązku wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Administratora Zabezpieczeń za każdą Obligację: (i) Należności Głównej w przypadku wykupu w Dniu Wykupu, to jest w dniu 13 lutego 2025 r. lub w Dniu Przedterminowego Wykupu stosownie do pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Obligatariusza, powiększone o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji lub (ii) Należności Głównej w przypadku wykupu określonego w pkt 8.1 Warunków Emisji Obligacji powiększonej o kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego (bez tego dnia) lub (iii) kwoty wskazanej w szczegółowo w § _ niniejszego aktu (w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Emitenta, powiększonej o dodatkowe świadczenia pieniężne (premię) liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji;

w przypadkach i terminach tam wskazanych, każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz

Strona 39 z 46

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

c) zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia, zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest uprawnienie do prowadzenia egzekucji jest odpowiednio (i) bezskuteczny upływ Dnia Płatności Odsetek od Obligacji, (ii) bezskuteczny upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji, (iii) bezskuteczny upływ Dnia Przedterminowego Wykupu każdej z Obligacji lub (iv) otwarcie likwidacji Emitenta.

2. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku Spółki jako dłużnika rzeczowego, będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń nadanego w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, potwierdzenia od Noble Securities S.A. sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż Emitent nie spełnił, któregośkolwiek świadczenia wynikającego z Obligacji w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

Potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie sporządzone przez Noble Securities S.A. na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w przypadku braku spełnienia przez Emitenta któregośkolwiek świadczenia (świadczeń) wynikających z Obligacji, w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

3. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEDMIOTU HIPOTEKI

**Wyciąg z operatu szacunkowego**

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m ² z obrębem ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27 we Wrocławiu. Na nieruchomości realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego „Wielka 27” o powierzchni najmu 10.276,53 m ² z garażem podziemnym na 49 miejsc parkingowych.
Stan prawny	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00201673/7. Właścicielem nieruchomości jest Wielka 27 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.
Cel i zakres wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny. Dodatkowo, zgodnie ze zleceniem przygotowano opinię o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Metodologia wyceny	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa - wartość rynkowa gruntu, na którym trwa obecnie budowa budynku biurowego, z uwzględnieniem pozwolenia na budowę. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna – opinia o wartości po ukończeniu prac i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa. Opinia o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Data wyceny	25 stycznia 2022 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody pozostałościowej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi: 63 060 000 zł (słownie: sześćdziesiąt trzy miliony sześćdziesiąt tysięcy złotych) co wg kursu NBP z dnia 25 stycznia 2022 = 4,5821 zł wynosi: 13 760 000 EUR (słownie: trzynaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy euro)

Operat szacunkowy | „Wielka 27”, ul. Powstańców Śląskich/ ul. Wielka, Wrocław | KF Ref: 212/2021-2022
Przygotowany dla i2 Development S.A. | 4 lutego 2022 r.

Strona 2

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu



Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Opinia o wartości nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:

27 100 000 EUR

(słownie: dwadzieścia siedem milionów sto tysięcy euro)
co wg kursu NBP z dnia 25 stycznia 2022 = 4,5821 zł wynosi:

124 180 000 zł

(słownie: sto dwadzieścia cztery miliony sto osiemdziesiąt tysięcy złotych)

Analiza ryzyk

- Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w Załączniku 3;
- Zastosowanie metody pozostałościowej, wrażliwej na drobne zmiany;
- Początkowy etap komercjalizacji.

Autorzy operatu szacunkowego

Grzegorz Chmielak
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 3064
Dyplomowany Rzecznik MRICS
– Wielka Brytania

Agnieszka Jurkiewicz
Rzecznik Majątkowy
(uprawnienia zawodowe nr 6115)

Załącznik nr 6 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 6

Deklaracja Wekslowa In blanco

(„Deklaracja”)

Działając w imieniu spółki i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości) („Emitent”) w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do ____ (słownie: ____) obligacji na okaziciela serii O, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej ____ zł (słownie: ____ złotych 00/100) („Obligacje”), dokonywanej na podstawie:

- 1) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- 2) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu; ;
- 3) na podstawie uchwały nr 1/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie emisji Obligacji.

dla których prawa i obowiązki Emitenta jako emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie Warunki Emisji Obligacji serii O („WEO”) niniejszym składamy do dyspozycji spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064 („Administrator Zabezpieczeń”) działający jako administrator zabezpieczenia na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje, weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta („Weksel”) na zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności z Obligacji w tym z tytułu wykupu Obligacji, odsetek wynikających z Obligacji, odsetek za opóźnienia oraz kosztów (w tym kosztów z egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych („Zabezpieczenie Wierzytelności”).

Strona 43 z 46

Załącznik nr 6 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Jednocześnie upoważniamy Administratora Zabezpieczeń do uzupełnienia Weksła na poniższych warunkach na sumę odpowiadającą kwocie wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Obligatariuszy lub posiadanych przez Agenta Płatniczego, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie), jednakże do wysokości nie większej niż 115% wartości łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane, tj. kwoty _____ zł (słownie: _____):

1. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do uzupełniania Weksła w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa,
2. Administrator Zabezpieczeń ma prawo opatrzyć Weksel datą i miejscem płatności wedle własnego uznania,
3. Weksel jest opatrzony klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”,
4. O uzupełnieniu Weksła Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksła,
5. W sytuacji gdy Weksel jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczeń zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksła przez Administratora Zabezpieczeń. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji będzie przygotowany dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksła, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksła. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksła wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksła.

_____, dnia _____

W imieniu i na rzecz Emitenta

W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczeń potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

Strona 44 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 7

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Stawający działający jako przedstawiciel i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości) („Emitent”) co do obowiązku zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń ustanowionemu w związku z emisją Obligacji działającemu na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji kwot zabezpieczonych w rozumieniu Warunków Emisji, oświadcza, że poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu z całego majątku należącego do Emitenta, na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji, wprost z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty _____ zł (słownie: _____) złotych w zakresie wszelkich wynikających Warunków Emisji Obligacji obowiązków zapłaty, w tym:

- a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w § _ niniejszego aktu (pkt 3 Warunków Emisji Obligacji) w każdym Dniu Płatności Odsetek,
- b) obowiązku wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Administratora Zabezpieczeń za każdą Obligacją: (i) Należności Głównej w przypadku wykupu w Dniu Wykupu, to jest w dniu 13 lutego 2025 r. lub w Dniu Przedterminowego Wykupu stosownie do pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Obligatariusza, powiększone o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji lub (ii) Należności Głównej w przypadku wykupu określonego w pkt 8.1 Warunków Emisji Obligacji powiększonej o kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego (bez tego dnia) lub (iii) kwoty wskazanej w szczegółowo w § _ niniejszego aktu (w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Emitenta, powiększonej o dodatkowe świadczenia pieniężne (premię) liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji;

Strona 45 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii O spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

w przypadkach i terminach tam wskazanych, każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz

- c) zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia,

zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest uprawnienie do prowadzenia egzekucji jest odpowiednio (i) bezskuteczny upływ Dnia Płatności Odsetek od Obligacji, (ii) bezskuteczny upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji, (iii) bezskuteczny upływ Dnia Przedterminowego Wykupu każdej z Obligacji lub (iv) otwarcie likwidacji Emitenta.

2. Przedstawiciele Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku Emitenta, będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń nadanego w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, potwierdzenia od Noble Securities S.A. sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż nie zostało spełnione którekolwiek świadczenie wynikające z Obligacji w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

Potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, zostanie sporządzone przez Noble Securities S.A. na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w przypadku braku spełnienia przez Emitenta któregośkolwiek świadczenia (świadczeń) wynikającego z Obligacji, w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

3. Przedstawiciele Emitenta oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

7.5 Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 10 marca 2022 r.

i2 DEVELOPMENT S.A.

jako Emitent

oraz

MFTRUST

jako Administrator Zabezpieczeń

SPIS TREŚCI

Paragraf	Strona
1. Przedmiot Zlecenia.....	4
2. Uprawnienia i Obowiązki Administratora Zabezpieczeń.....	5
3. Zobowiązania Emitenta.....	7
4. Wynagrodzenie, Koszty i Depozyt.....	8
5. Uzyskanie Zaspokojenia z Zabezpieczeń.....	9
6. Obowiązki Umowy.....	11
7. Odpowiedzialność Cywilna.....	12
8. Zawiadomienia.....	13
9. Oświadczenia Stron.....	14
10. Postanowienia Dodatkowe.....	14
11. Postanowienia Końcowe.....	15
Podpisy	
Podpisy Stron.....	17

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 10.03.2022r. (Umowa) przez i pomiędzy:

- (1) **i2 Development S.A.**, z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej nr 4b (50-104 Wrocław) wpisaną do rejestru przedsiębiorców – Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.700.000,00 PLN, wpłaconym w całości (**Emitent**), reprezentowaną przez::

Marcina Misztala – Prezesa Zarządu

oraz

- (2) **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego 3A (00-645 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców - Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, (**Administrator Zabezpieczeń** lub **MFTRUST**), reprezentowaną przez:

Mirosława Fialka – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej umowy „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 7.552 (słownie: siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwie) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O, o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 (słownie: jeden tysiąc 00/100) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 7.552 000,00 (słownie: siedem milionów pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 920 PLN (słownie: dziewięćset dwadzieścia złotych 00/100) (**Obligacje**). Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).
- (B) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji (**Wierzytelność**) będą:
- (a) hipoteka umowna ustanowiona do najwyższej kwoty zabezpieczenia, nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz obligacji serii L M i N (**Pozostałe Obligacje**) wyemitowanych przez Emitenta i do kwoty nie wyższej niż 60 000 000 PLN (sześćdziesiąt milionów 00/100 zł) (**Hipoteka**) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 ze zm.) (**Ustawa**), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na prawach własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7 (**Nieruchomość**), której właścicielem jest Wielka 27 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu pod

adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280 (**Właściciel Nieruchomości**) przy czym na dzień zawarcia Umowy, w dziale W dziale IV ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka z dnia 17 sierpnia 2021 r. (Dz. KW. / WR1K / 72773 / 21 / 2 - 2021-08-17, 13:49:04) dotycząca zmiany hipoteki zabezpieczającej należności wynikających z Pozostałych Obligacji (REP.C. / NOTA / 852859 / 2 - 2021-08-17, 10:21:18) wzmianka z dnia 17 sierpnia 2021 r. (Dz. U. KW./WR1K / 72773 / 21 / 3 – 2021-08-17, 13, 13:49:38 dotycząca wpisu na rzecz obligatariuszy w zakresie Pozostałych Obligacji (REP.C. / NOTA / 852859 / 21, 2021-08-17, 10:21:18) oraz wzmianki z dnia 20 stycznia 2022 r. (Dz. KW. / WR1K / 3877 / 22 / 3 – 2022-01-20, 13:57:18) dotycząca wpisu na rzecz Obligatariuszy Pozostałych Obligacji. Emitent oraz Właściciel Nieruchomości zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021 r., aneksem nr 2 w dniu 19 lipca 2021 r. i aneksem nr 3 w dniu 10.03.2022 r., odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której Właściciel Nieruchomości zobowiązał się do ustanowienia Hipoteki.

- (b) złożenie w formie aktu notarialnego przez Właściciela Nieruchomości będącego dłużnikiem hipotecznym oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. (**Oświadczenie**);
 - (c) weksel własny in blanco z klauzulą "bez protestu" do kwoty odpowiadającej 115% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o którym mowa w punkcie 5.8 warunków emisji Obligacji wystawiony przez Emitenta wraz z Deklaracją wekslową, której wzór jest załączony do warunków emisji Obligacji (**WEO**) jako Załącznik nr 6 (**Weksel**),
 - (d) złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego zasadniczo zgodnego ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do WEO (**Oświadczenie Emitenta**). Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r
- (C) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym w wypadku Oświadczenia, Weksla i Oświadczenia Emitenta, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczenia, Weksla i Oświadczenia Emitenta na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (D) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. PRZEDMIOT ZLECENIA

1.1 Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

- (a) Hipoteki,
- (b) Oświadczenia
- (c) Weksla
- (d) Oświadczenia Emitenta

(dalej łącznie **Zabezpieczenia**),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

1.2 Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.

1.3 Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym/obejmujących Zabezpieczenia.

1.4 Administrator Zabezpieczeń przygotowuje projekty dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia, a także umowy odpłatnego udzielenia zabezpieczenia zawierane pomiędzy Emitentem, a właścicielami Nieruchomości - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych liczonych od dnia przekazania Administratorowi Zabezpieczeń kompletu dokumentów / informacji niezbędnych do przygotowania projektów tych dokumentów.

1.5 Administrator Zabezpieczeń przygotowuje projekty dokumentów, na podstawie których Zabezpieczenia zostaną zwolnione i wykreślone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w przypadku niedojścia emisji do skutku - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń o tym, że emisja nie doszła do skutku.

1.6 Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek z siedzibą w Warszawie.

1.7 Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słuszne interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

2.1 W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:

- (a) upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- (b) uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;
- (c) uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- (d) upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia, Oświadczenia Emitenta oraz Weksla;
- (e) uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia, Oświadczenia Emitenta oraz Weksla; oraz
- (f) uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności.

2.2 Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić, bez zbędnej zwłoki, zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.

2.3 Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie całości lub części Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką na warunkach określonych w punkcie 5.1.2 WEO

2.4 W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 2.3, na żądanie Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, pod warunkiem, że Emitent złoży Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

2.5 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Nieruchomości obciążonej Hipoteką jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń. Jednakże Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta zobowiązań, zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub - w razie braku takich postanowień w warunkach emisji Obligacji - zgodnie z własnym uznaniem lub instrukcjami od obligatariuszy. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.

- 2.6 Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipoteki i Oświadczenia jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki lub Oświadczenia (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia w przypadku, gdy do Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza, bądź administracyjna.
- 2.7 Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub wobec dłużników wierzytelności objętych Oświadczeniem.
- 2.8 Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiegokolwiek osoby trzecie, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.
- 2.9 Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń (w tym e-mailowo na adresy wskazane w zawiadomieniach).
- 2.10 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.11 Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń lub zmiany Nieruchomości obciążonej Hipoteką przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń oraz/lub zamiany Zabezpieczeń na inne zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub inne uzgodnione zabezpieczenia, bez zbędnej zwłoki - w możliwie najkrótszym terminie.
- 2.12 Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.

- 2.13 Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.14 Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych. Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.15 Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezastnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezastnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt 2.12 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.16 W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.
- 2.17 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dokonywania przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności uprawniony do przeprowadzenia analizy w zakresie: (i) wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądu prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy z Obligacji z Hipoteki.

3. ZOBOWĄZANIA EMITENTA

- 3.1 Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:
- (a) podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;
 - (b) na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;
 - (c) niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
 - (i) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji

Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;

- (ii) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 5 (pięć) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takiej zmiany;
 - (d) nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa; oraz
 - (e) w przypadku przeniesienia własności Nieruchomości bez uprzedniej zgody Administratora Zabezpieczeń na zmianę lub wykreślenie takiego Zabezpieczenia, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od dnia przeniesienia własności Nieruchomości, Emitent będzie zobowiązany do przekazania Administratorowi Zabezpieczeń oświadczeń każdego z nabywców Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości na warunkach nie gorszych niż Oświadczenie, przy czym obowiązek ten nie będzie dotyczył przypadku, gdy nabywca Nieruchomości wpłacił na rachunek bankowy, z którego są wypłacane obligatariuszom świadczenia pieniężne wynikające ze zobowiązań z Obligacji, kwotę pozwalającą, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, na zabezpieczenie całości roszczeń wynikających z Obligacji oraz zwolnienie Nieruchomości z Zabezpieczeń.
- 3.2 WEO stanowiąc będą załącznik do niniejszej Umowy, który zostanie do niej włączony na podstawie aneksu zawartego przez Strony niezwłocznie po podpisaniu Warunków emisji Obligacji przez Emitenta. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wyśle za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od jego podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

4.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

- (a) za przygotowanie projektów dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia, a także umów użyczenia zabezpieczenia – wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi PLN netto;
- (b) za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń dla Zabezpieczeń:
 - (i) wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi PLN miesięcznie za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, począwszy od miesiąca, w którym Umowa została zawarta;
 - (ii) wynagrodzenia dodatkowego związanego z przygotowaniem dokumentów dotyczących zwolnienia zabezpieczeń oraz wszelkich zmian w zakresie zabezpieczeń, w wysokości PLN za każdy przygotowany i dostarczony dokument;

- (iii) wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz obligatariuszy zaspokojenia Wierzytelności - w wysokości stanowiącej iloczyn udokumentowanego raportami czasu pracy poświęconego przez wspólników, pracowników lub współpracowników Kancelarii MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek z siedzibą w Warszawie na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości równoważności w złotych kwoty EUR za godzinę pracy partnera kancelarii MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek i EUR za godzinę pracy innego prawnika kancelarii MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek.
- 4.2 Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1(a) oraz 4.1(b)(ii) oraz 4.1(b)(iii) powyżej, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.
- 4.3 Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1(b)(i) powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem, że faktura obejmująca pierwsze wynagrodzenie zostanie wystawiona w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.
- 4.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt. 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 4.5 Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych i udokumentowanych kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń tytułem opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych lub innych opłat publicznoprawnych w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, które nie zostały pokryte przez obligatariuszy na podstawie pkt 5.6 Umowy lub wyegzekwowane z zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów przy czym nie dotyczy to zaliczek na niewymagalne koszty inne niż ww. koszty oraz zaliczek na koszty doradców zewnętrznych, z wyłączeniem kosztów komomika.
- 4.6 Celem zabezpieczenia wierzytelności Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności koszty postępowania egzekucyjnego w terminie 7 (siedmiu) dni od daty przekazania Emitentowi otrzymanych przez agenta Emisji wpłat inwestorów dokonanych na przydzielone Obligacje (rozliczenia emisji) Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 29 1140 2004 0000 3802 8043 1396 kwotę 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) PLN. Kwota powyższa zostanie zwrócona Emitentowi, na pisemny wniosek Emitenta, w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Kwota może zostać pomniejszona przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenie należne Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy.
- 5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ**
- 5.1 Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, WEO oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Weksla, Oświadczenia lub Oświadczenia Emitenta).
- 5.2 Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy

- obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.
- 5.3 W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z Zabezpieczeń będzie:
- (a) równa kwocie niespłaconych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności;
 - (b) wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaże nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych udokumentowanych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
 - (c) niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą mogli dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.4 Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane na pokrycie należności z Obligacji przysługujących każdemu z obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości przysługujących im należności. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3(b) Umowy, będą przeznaczane także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.5 Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń udokumentowanych kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń oraz udokumentowane: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności, w następującej kolejności:
- (a) należność główna z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - (c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.
- 5.6 W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku

braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

- 5.7 W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3(c) powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- (a) należność główna z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - (c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.
- 5.8 Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku egzekucji z Zabezpieczeń po ewentualnym potrąceniu niezapłaconych Administratorowi Zabezpieczeń kwot, o których mowa w pkt 4.1 i 4.5 Umowy.
- 5.9 Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.7 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad kwotę Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.10 W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.11 Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 6.1 Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.
- 6.2 Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- (a) Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio) - dniowego okresu wypowiedzenia – w razie zmiany warunków emisji Obligacji bez zgody Administratora Zabezpieczeń przewidzianej w niniejszej Umowie, lub niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania

Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych;

- (b) Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio) - dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń zobowiązań wynikających z Umowy w wyniku rażącego niedbalstwa pomimo wezwania Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych.
- 6.3 Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 19 kwietnia 2022 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4 Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną (co nie dotyczy jednak przypadku, gdy wada prawna wynikać będzie z działania Administratora Zabezpieczeń).

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

- 7.1 Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 5-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) określonego w pkt. 4.1 powyżej.
- 7.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność z tytułu zawinonego przez Administratora Zabezpieczeń niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy na zasadach ogólnych.
- 7.3 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.4 Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.5 Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy lub Emitenta za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.
- 7.6 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.
- 7.7 W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń (**Roszczenia**), które to działania będą podejmowane zgodnie

z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego (**Świadczenie**), Emitent – z zastrzeżeniem postanowienia pkt 7.8 poniżej - będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym udokumentowanych kosztów procesu, w tym adekwatnych i rynkowych kosztów Kancelarii MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek, jeśli skorzystanie z usług tej Kancelarii znajdowało uzasadnienie na następujących warunkach spełnionych łącznie:

- (a) o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiegokolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
 - (b) Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
 - (c) zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8 Postanowienie punktu 7.7 powyżej nie będzie mieć zastosowania w przypadku gdy, w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń powstałe z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.

8. ZAWIADOMIENIA

- 8.1 Z zastrzeżeniem przypadków, gdy Umowa wymaga doręczenia na piśmie, korespondencja pomiędzy Stronami odbywa się pocztą elektroniczną na adresy e-mail osób odpowiedzialnych, wskazane w pkt 8.3. Wszelka korespondencja w formie pisemnej przekazywana zgodnie z Umową powinna być doręczana odpowiedniej Stronie: Administratorowi Zabezpieczeń na adres wskazany na wstępie Umowy, zaś Emitentowi na adres wskazany na wstępie Umowy.
- 8.2 W przypadku korespondencji doręczanej w formie pisemnej za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data upływu drugiego 7-dniowego terminu odbioru przesyłki dwukrotnie awizowanej – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata pomimo awizowania.
- 8.3 Komunikacja drogą elektroniczną będzie następować via e-mail na następujące adresy:
- (a) dla Emitenta: Marcin Misztal - biuro@i2development.pl
 - (b) dla Administratora Zabezpieczeń: Mirosław Fiałek – office@mfwfialek.com.
- 8.4 Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.

- 8.5 O każdej zmianie danych do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1 Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2 Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3 Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4 Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5 W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1 Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 10.2 W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- (a) zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;
 - (b) osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;
 - (c) osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2(b), złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

- 10.3 Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do traktowania jako poufnych i nie ujawniania osobom trzecim jakichkolwiek danych o Emitencie, oraz jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z Umową i realizowanymi na jej podstawie czynnościami, które zostaną mu udostępnione przez Emitenta w związku z wykonaniem Umowy, zarówno w okresie obowiązywania Umowy, jak i po jej realizacji lub rozwiązaniu, bez uprzedniej pisemnej zgody Emitenta. Ograniczenie wskazane w zdaniu poprzednim nie dotyczy wykonywania obowiązków Administratora Zabezpieczeń wynikających z niniejszej umowy oraz informacji publicznie dostępnych lub ujawnionych przez Emitenta oraz przypadków zobowiązania Administratora Zabezpieczeń do ujawnienia tego rodzaju informacji przez kompetentny organ władzy publicznej, a także nie wyłącza możliwości podawania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o fakcie działania w tym charakterze w związku z emisją Obligacji przez Emitenta.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1 Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2 Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3 Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4 W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteki, jak i Oświadczenie, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5 Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 11.6 W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 11.7 Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 11.8 Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.
- 11.9 Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wiarygodności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10 Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

- 11.11 W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12 Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13 Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY STRON**Emitent****I2 Development SA**

Podpis:

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcina Pawła Misztala (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2022-03-10 15:17:23 +0100

Imię i nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Administrator Zabezpieczeń**MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Podpis:

Miroslaw
Krzysztof Fialek

Elektronicznie podpisany przez Miroslaw Krzysztof Fialek
K Data: 2022.03.10 16:57:12 +0100'

Imię i nazwisko: Miroslaw Fialek

Stanowisko: Członek Zarządu

7.6 Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności

W treści niniejszego Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności nie zamieszczono następujących danych:

- (i) punkt 4.11 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji przychodowych*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie są obligacjami przychodowymi,
- (ii) punkt 4.12 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności,
- (iii) punkt 5.17 Memorandum Informacyjnego – *Prognozy wyników finansowych Emitenta*, pominięto z uwagi na fakt, że Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

7.7 Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum Informacyjnego przez odniesienie

Poniższe dokumenty, które zostały udostępnione przez Emitenta, zostają włączone przez odesłanie i stanowią część niniejszego Memorandum Informacyjnego:

- Zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2019 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania.
<https://i2development.pl/raport/skonsolidowany-raport-roczny-za-2019-rok/>
- Zbadane przez biegłego rewidenta jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2019 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania.
<https://i2development.pl/raport/raport-roczny-za-2019-rok/>
- Zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2020 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania.
<https://i2development.pl/raport/skonsolidowany-raport-roczny-za-2020-rok/>
- Zbadane przez biegłego rewidenta jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2020 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania.
<https://i2development.pl/raport/raport-roczny-za-2020-rok/>
- Skonsolidowany raport kwartalny Emitenta za III kwartał 2021 r. wraz z załącznikami (dane nieaudytowane):
<https://i2development.pl/raport/skonsolidowany-raport-kwartalny-qsr-za-iii-kwartał-2021/>