

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z prowadzoną przez Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie  
na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej ofertą publiczną nie więcej niż 80.000  
obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej  
nie wyższej niż 8.000.000 PLN

| PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI                |  |                             |   |
|---|--|-----------------------------|---|
| RODZAJ INSTRUMENTU  | OBLIGACJE  | OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU | BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, OBLIGACJE SĄ EMITOWANE JAKO ZABEZPIECZONE* |
| OPROCENTOWANIE  | ZMIENNE;<br>WIBOR 6M + 5,0 P.P.**  | DZIEŃ WYKUPU OBLIGACJI      | WYKUP W DN. 29 GRUDNIA 2028 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA  |
| DNI PŁATNOŚCI ODSETEK                                     | 30 CZERWCA 2026 R., 30 GRUDNIA 2026 R., 30 CZERWCA 2027 R.,<br>30 GRUDNIA 2027 R., 30 CZERWCA 2028 R., 29 GRUDNIA 2028 R.  |                             |   |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA       | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 9.3 WARUNKÓW EMISJI   |                             |   |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 9.2 WARUNKÓW EMISJI   |                             |   |
| OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM                        | EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE. |                             |   |

\*Ustanowienie Hipoteki Podstawowej, tj. dokonanie odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej, nastąpi po Dniu Emisji. Zgodnie z wyceną, której skrót stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji, wartość Nieruchomości mającej stanowić przedmiot Hipoteki Podstawowej wynosi na Datę Memorandum 4.541.600 PLN, a zatem 56,77% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem Oferty.

\*\*Marża podstawowa wynosi 5,00 p.p. z zastrzeżeniem powiększenia jej do 7,00 p.p. do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, jak również z zastrzeżeniem powiększenia jej o dodatkowe 0,25 p.p. w przypadku naruszenia Wskaźnika Zadłużenia Netto w dwóch kolejnych Dniach Badania.

FIRMA INWESTYCYJNA:



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. OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIETYTUŁOWOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCIĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPowiednia ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIEM ZDYWERSYFIKOWANY (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEJ NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 5 GRUDNIA 2025 R.

## MEMORANDUM INFORMACYJNE

### I. WSTĘP

Niniejsze memorandum informacyjne („**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z prowadzoną przez Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie („**Emitent**”), na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, ofertą publiczną nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych) („**Obligacje**”).

#### 1.1. Informacje o Emitencie

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Nazwa i forma prawna:</b>        | Interbud – Lublin Spółka Akcyjna   |
| <b>Siedziba i adres:</b>            | ul. Aleja Racławickie 8/39, 20 - 037 Lublin  |
| <b>KRS:</b>                         | 0000296176, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| <b>NIP:</b>                         | 7120152242   |
| <b>REGON:</b>                       | 008020841  |
| <b>LEI:</b>                         | 259400RLBWAKJKOMC404   |
| <b>Numer telefonu:</b>              | +48 81 745 07 97   |
| <b>Strona internetowa:</b>          | www.interbud.com.pl  |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> | info@interbud.com.pl   |

#### 1.2. Informacje o oferującym

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

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

Dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, tj. obligacjach serii A, wysokości zobowiązań Emitenta z ich tytułu oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione w rejestrze zobowiązań emitentów prowadzonym przez KDPW.

#### 1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych).

#### 1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

Zabezpieczenie Obligacji nie jest udzielane przez podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantującego) w rozumieniu Rozporządzenia ws. Memorandum Informacyjnego.

Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania Zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki Podstawowej, a w przypadku jej ustanowienia – także Hipoteki Dodatkowej. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania

Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania z Obligacji**”) zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki umownej na Nieruchomości Podstawowej („**Hipoteka Podstawowa**”); (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”); oraz (iii) zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania**”).

W chwili rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone. Obligacje zostaną zabezpieczone Wekslem i Umową Podporządkowania do Dnia Emisji, a Hipoteką Podstawową po Dniu Emisji. Ustanowienie Hipoteki Dodatkowej stanowi wyłącznie uprawnienie Emitenta.

### **Hipoteka Podstawowa**

Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Podstawowej złożonego przez Emitenta jako wyłącznego właściciela Nieruchomości Podstawowej, które to oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Emisji („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej**”). W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) do dnia 31 grudnia 2026 r.

Hipoteka Podstawowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

Hipoteka Podstawowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Wycena Nieruchomości Podstawowej stanowiąca przedmiot Hipoteki Podstawowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej, a skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

Zaspokojenie z Nieruchomości Podstawowej jako przedmiotu Hipoteki Podstawowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Podstawowej (tj. z Nieruchomości Podstawowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Podstawowej, licytacji Nieruchomości Podstawowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Podstawowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

### **Weksel**

Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Emisji. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r.

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

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

Ponadto, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

#### ***Umowa Podporządkowania***

Do Dnia Emisji Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zobowiążą się: (i) do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Wierzyciele Podporządkowani nie będą dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji oraz (ii) zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: 1) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz 2) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanej (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

#### ***Hipoteka Dodatkowa***

Emitent będzie uprawniony do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń) zapewni, że poziom Wskaźnika LTV będzie nie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**”).

Intencją Emitenta jest skorzystanie z ww. uprawnienia i ustanowienie Hipoteki Dodatkowej w celu doprowadzenia do osiągnięcia przez Wskaźnik LTV poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), która to intencja została potwierdzona w dodatkowym oświadczeniu Emitenta złożonym Firmie Inwestycyjnej.

Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego jako podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**”). W przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na podstawie art. 12.1.3 lit. a) Warunków Emisji, Emitent zobowiązany będzie złożyć lub zapewnić, że Dłużnik Hipoteczny złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej.

Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń).

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

Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

W przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej, Dłużnik Hipoteczny w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

## **1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) Obligacji albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 PLN (sto złotych).

## **1.7. Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty**

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich Ofercie oraz o Emitencie.

Memorandum zostało sporządzone wyłącznie na potrzeby prowadzenia Oferty na terytorium Polski. Ani Emitent, ani Firma Inwestycyjna nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Obligacji poza terytorium Polski, jak również nie będą rozpowszechniać Memorandum bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z Ofertą w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Memorandum, jak również materiały reklamowe związane z ofertą publiczną Obligacji, nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Memorandum oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Memorandum powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z ofertą publiczną Obligacji, uwzględniając ograniczenia przedstawione w niniejszym punkcie. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Memorandum nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Memorandum adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregośkolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Obligacje ani odmawiającej zatwierdzenia Obligacji, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Obligacji, ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w Memorandum.

Oferta nie jest kierowana do:

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

do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

#### **1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum**

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

Zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ceny emisyjnej Obligacji z uwzględnieniem kursu walutowego z dnia jej ustalenia (tj. kursu EUR/PLN z dnia 5 grudnia 2025 r. w wysokości 4,2321), wyniosą około 1.890.315 EUR i stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR.

W okresie poprzednich 12 miesięcy, Emitent nie dokonywał ofert publicznych obligacji na podstawie art. 37a ust. 1 lub 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie dokonywał ofert zbywalnych papierów wartościowych za pośrednictwem dostawców usług finansowania społecznościowego, ani nie zaciągał pożyczek w ramach usług finansowania społecznościowego, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937, z wyjątkiem oferty publicznej obligacji serii A przeprowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, z której wyrażone w euro zakładane wpływy brutto wynosiły 3.062.643 EUR.

Tym samym, zakładane wpływy brutto Emitenta z tytułu Oferty, wraz z wpływami, które Emitent zamierzał pozyskać z tytułu oferty publicznej obligacji serii A, będą nie mniejsze niż 1.000.000 EUR i mniejsze niż 5.000.000 EUR.

Memorandum nie było przedmiotem zatwierdzenia ani uprzedniej weryfikacji przez Komisję Nadzoru Finansowego.

#### **1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji**

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

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Nazwa i forma prawna:</b>        | Noble Securities Spółka Akcyjna  |
| <b>Siedziba i adres:</b>            | ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa   |
| <b>KRS:</b>                         | 0000018651, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| <b>Numer telefonu:</b>              | +48 12 422 31 00   |
| <b>Strona internetowa:</b>          | www.noblesecurities.pl   |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> | biuro@noblesecurities.pl   |

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

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

Memorandum zostanie opublikowane w dniu 5 grudnia 2025 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji (tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w KDPW) albo z chwilą podania przez Emitenta do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, lecz w każdym przypadku nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum. Memorandum zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia tj. na dzień 5 grudnia 2025 r.

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

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem Oferty, Emitent wskaże, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Memorandum. Suplement do Memorandum zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Emitenta: [www.interbud.com.pl](http://www.interbud.com.pl) oraz Firmy Inwestycyjnej: [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl).

Informację powodującą zmianę treści Memorandum lub suplementów do Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży Obligacji, niewymagającą udostępnienia suplementu do Memorandum, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Emitenta: [www.interbud.com.pl](http://www.interbud.com.pl) oraz Firmy Inwestycyjnej: [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl).

## SPIS TREŚCI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. WSTĘP.....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1. Informacje o Emitencie .....  | 2         |
| 1.2. Informacje o oferującym .....   | 2         |
| 1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A..... | 2         |
| 1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji .....   | 2         |
| 1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia .....  | 2         |
| 1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) Obligacji albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....  | 6         |
| 1.7. Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty .....   | 6         |
| 1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum .....  | 7         |
| 1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji .....  | 7         |
| 1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....   | 8         |
| 1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....  | 8         |
| <b>II. CZYNNIKI RYZYKA.....</b>  | <b>13</b> |
| 2.1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji) .....  | 13        |
| 2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....  | 21        |
| 2.3. Czynniki ryzyka związane z Ofertą.....  | 27        |
| 2.4. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu .....  | 28        |
| <b>III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>  | <b>31</b> |
| 3.1. Emitent .....   | 31        |
| 3.2. Firma Inwestycyjna.....   | 32        |
| <b>IV. DANE O EMISJI .....</b>   | <b>33</b> |
| 4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych Obligacji z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z Obligacji oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych .....                             | 33        |
| 4.2. Określenie podstawy prawnej emisji Obligacji.....   | 37        |
| 4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z Obligacji .....   | 38        |
| 4.3.1. Świadczenia z tytułu Obligacji .....  | 38        |
| 4.3.2. Wysokość oprocentowania .....   | 38        |
| 4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie .....   | 41        |
| 4.3.4. Terminy ustalenia paw do oprocentowania .....   | 41        |
| 4.3.5. Termin wypłaty oprocentowania .....   | 41        |
| 4.3.6. Tabela Odsetkowa .....  | 41        |
| 4.3.7. Terminy i zasady wykupu Obligacji.....  | 42        |

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 4.3.8.   | Zasady i sposób realizacji praw z Obligacji, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta .....   | 42 |
| 4.3.9.   | Podmioty uczestniczące w realizacji Obligacji oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane .....   | 43 |
| 4.4.     | Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.....   | 43 |
| 4.5.     | Określenie innych praw wynikających z Obligacji .....   | 47 |
| 4.6.     | Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji .....   | 48 |
| 4.7.     | Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z Obligacji przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....  | 51 |
| 4.8.     | Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz Obligacji uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta ..... | 51 |
| 4.8.1.   | Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji .....  | 51 |
| 4.8.2.   | Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy .....  | 52 |
| 4.8.3.   | Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta .....  | 53 |
| 4.9.     | Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji .....  | 54 |
| 4.10.    | Wskazanie progu dojścia emisji Obligacji do skutku .....  | 54 |
| 4.11.    | Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....   | 54 |
| 4.12.    | Spłata zobowiązań z Obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.....  | 54 |
| 4.13.    | Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych .....   | 54 |
| 4.14.    | Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami, w tym wskazanie płatnika podatku .....   | 54 |
| 4.15.    | Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....  | 65 |
| 4.16.    | Określenie zasad dystrybucji Obligacji .....  | 65 |
| 4.16.1.  | Grupa Inwestorów, do których Oferta jest kierowana.....   | 65 |
| 4.16.2.  | Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży .....   | 66 |
| 4.16.3.  | Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem .....   | 67 |
| 4.16.4.  | Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....   | 69 |
| 4.16.5.  | Informacje 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.....   | 69 |
| 4.16.6.  | Terminy i szczegółowe zasady przydziału Obligacji.....  | 70 |
| 4.16.7.  | Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....  | 70 |
| 4.16.8.  | Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....  | 70 |
| 4.16.9.  | Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu.....   | 71 |
| 4.16.10. | Wskazanie celów emisji Obligacji, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych   |    |

wpływow będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie ..... 71

**V. DANE O EMITENCIE ..... 72**

- 5.1. Firma (nazwa), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerem telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej..... 72
- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta ..... 72
- 5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent ..... 72
- 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta 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 ..... 72
- 5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy..... 73
- 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia ..... 74
- 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego ..... 75
- 5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe ..... 75
- 5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym ..... 75
- 5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy ..... 75
- 5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 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 lub Grupy..... 76
- 5.12. Zobowiązania Emitenta i Grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych..... 76
- 5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Memorandum..... 77
- 5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych zamieszczonych w Memorandum tj. po dniu 30 września 2025 roku ..... 77
- 5.15. Prognozy wyników finansowych Emitenta ..... 77
- 5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta ..... 78
  - 5.16.1. Zarząd Emitenta ..... 78
  - 5.16.2. Rada Nadzorcza ..... 80
- 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 o Ofercie Publicznej ..... 83
- 5.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji..... 84

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| 5.19.       | Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....                             | 87         |
| 5.20.       | Informacje zamieszczane w przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji ..... | 87         |
| <b>VI.</b>  | <b>INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH .....</b>  | <b>88</b>  |
| <b>VII.</b> | <b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>   | <b>A-1</b> |
| 7.1.        | Odpis aktualny KRS dla Emitenta .....   | A-1        |
| 7.2.        | Aktualny tekst jednolity statutu Emitenta .....   | A-13       |
| 7.3.        | Uchwała Emisyjna.....   | A-25       |
| 7.4.        | Warunki Emisji Obligacji .....  | A-26       |
| 7.5.        | Umowa Administrowania Zabezpieczeniami .....  | A-64       |
| 7.6.        | Formularze Zapisu .....   | A-81       |
| 7.7.        | Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum przez odniesienie .....   | A-91       |
| 7.8.        | Definicje i objaśnienia skrótów .....   | A-92       |

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz Oferty i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent lub Grupa Emitenta są narażeni w Dacie Memorandum. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Emitenta, a także związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na Datę Memorandum przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent i Grupa Emitenta są narażeni. Emitent i Grupa Emitenta mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj. (i) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę i papiery wartościowe objęte Memorandum oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji)**

***Grupa może nie zrealizować swoich celów strategicznych lub zrealizować je w mniejszym zakresie, co przełoży się na płynność i możliwość spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji***

Strategia Grupy koncentruje się na odbudowie bazy projektów, które mogłyby generować dochody z podstawowej działalności Grupy. W pierwszej kolejności Grupa planuje realizować projekty na gruntach będących w jej posiadaniu oraz na gruntach, na których spółki zależne podpisały umowy przedwstępne. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji ich opłacalności i terminu uzyskania pozwoleń na budowę. Grupa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w takich odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej i wyrównać cykl osiągniętych przychodów od roku 2026.

Należy mieć na uwadze, że pomimo jasno określonych celów Grupa może nie zrealizować swoich inicjatyw strategicznych w związku z wystąpieniem szeregu okoliczności oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych, w tym natury regulacyjnej, prawnej, finansowej, społecznej lub operacyjnej, które mogą być poza kontrolą Grupy.

Brak realizacji strategii Grupy może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się i było przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu.

Biorąc pod uwagę prowadzony proces restrukturyzacji Spółki, w latach 2020-2023 Zarząd koncentrował się na realizacji zobowiązań wobec wierzycieli, ukończeniu projektów deweloperskich, które były rozpoczęte, oraz racjonalnej wyprzedaży nieruchomości, które z jednej strony umożliwiały szybkie pozyskanie kapitału

na realizację układu, a z drugiej strony nie były to nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe. Dlatego też w tych latach Grupa nie wprowadziła do sprzedaży większej liczby mieszkań.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

### ***Ryzyko refinansowania i ograniczony dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania***

W celu kontynuowania rozwoju swojej działalności Grupa Emitenta potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie kredytów, pożyczek czy emisji obligacji.

Na Datę Memorandum, jednostkowo najwyższymi zobowiązaniami Grupy Emitenta są:

- nieodnawialny kredyt obrotowy udzielony Interbud Construction przez Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku na kwotę 1.500.000 PLN, którego termin spłaty przypada 31.12.2025 r.;
- nieodnawialny kredyt obrotowy udzielony Interbud Construction przez Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku na kwotę 1.900.000 PLN (kwota uruchomiona wynosi 1.500.000 PLN), którego termin spłaty przypada 25.02.2027 r.;
- dwa kredyty udzielone WRP przez Bank Ochrony Środowiska S.A. na łączną kwotę 27.500.000 PLN, których termin spłaty przypada 31.05.2027 r.;
- dwie pożyczki od osób fizycznych udzielone na rzecz WRP w kwocie 1.540.000 PLN każda, których termin spłaty przypada 27.02.2026 r.;
- pożyczka od osób fizycznych udzielona na rzecz Flow Mokotów w kwocie 6.500.000 PLN, której termin spłaty przypada 31.12.2027 r.;
- wyemitowane przez Emitenta obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 11.647.100 PLN, których termin wykupu przypada 19.06.2028 r.

Na Datę Memorandum pozostające do spłaty saldo świadczeń głównych z tytułu ww. zobowiązań finansowych wyniosło łącznie 22.652.643 PLN.

Należy mieć na uwadze, że termin spłaty ww. zobowiązań finansowych przypada przed Dniem Wykupu Obligacji i może częściowo ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, a w przypadku braku spłaty kredytu lub wykupu obligacji serii A postawić w stan wymagalności również inne zobowiązania Grupy Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki uzyskane ze sprzedaży aktywów Grupy Emitenta i wypracowane wyniki finansowe, a w ostateczności także pozyskane nowe finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) kredytu lub obligacji serii A.

Zdolność Grupy Emitenta do obsługi zobowiązań zależy w istotnej mierze od powodzenia rynkowego prowadzonych projektów deweloperskich. W przypadku, gdy projekt nie uzyska wymaganych zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie, nie zostanie ukończony lub przychody z jego sprzedaży będą niższe niż założono, zdolność Emitenta do regulowania swoich zobowiązań, może zostać ograniczona. Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązań, w tym ze zobowiązań z tytułu Obligacji, w przypadku braku innych źródeł kapitału, może wymagać ich refinansowania. Ryzyko refinansowania dotyczy zarówno samej zdolności do wykupu zapadającego zadłużenia jak i warunków, na których może on zostać refinansowany.

Dostępność refinansowania może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności takich środków pieniężnych może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

Możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy Emitenta, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania Inwestorów, popytu na mieszkania, skłonności banków do finansowania podmiotów z branży nieruchomości oraz

szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i na określonych warunkach, może uniemożliwić Emitentowi wywiązanie się ze zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się i było przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego***

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Emitenta może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jej rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Dodatковым czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami.

Zgodnie z założonym harmonogramem realizacji projektów deweloperskich, do Dnia Wykupu Grupa Emitenta planuje pozyskać w formie finansowania dłużnego, rozumianego jako emisja nowych obligacji oraz uruchomienie lub zaciągnięcie kredytów bankowych, środki pieniężne w kwocie ok. 80 mln PLN konieczne do realizacji założonych inwestycji. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganých przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia dostępności finansowania dłużnego, zmniejszenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększenia poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmiany strukturyzacji finansowania kredytowego.

W przypadku braku dostępności finansowania dłużnego działalność Grupy będzie musiała ulec okresowemu ograniczeniu w zakresie skali i tempa rozwoju nowych projektów do czasu powrotu dostępności finansowania dłużnego lub uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów komercyjnych i mieszkaniowych.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się i było przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych***

Grupa prowadzi działalność deweloperską, której główną cechą jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili sprzedaży mieszkań jest wydłużony, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży mieszkań, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, może skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Ponadto, długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji oraz przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie, w tym spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, lub inne nieprzewidziane trudności techniczne, mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów

z projektów, zablokowanie środków np. zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Grupy.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.***

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obciążone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do takich czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą), jak również m.in.: niezyskanie pozwoleń zawierających warunki zgodne z planami podmiotu z Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji spowodowany: (i) wzrostem cen materiałów, (ii) niekorzystnymi warunkami pogodowymi, (iii) niewypłacalnością wykonawców, (iv) niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, (v) trudnościami technicznymi, (vi) brakiem możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania, lub innych wymaganych pozwoleń, (vii) zmianami w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. popełnienia błędów projektowych czy błędów w procedurach. Dodatkowo, warunkiem udanej realizacji każdego projektu, poza zapewnieniem infrastruktury wymaganej prawem, jest sprostanie oczekiwaniom przyszłych nabywców mieszkań. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

W związku z obserwowanymi przez Grupę rosnącymi wymaganiami regulacyjnymi w zakresie ESG nie można również wykluczyć, że rozwiązania stosowane przez Grupę w realizowanych projektach okażą się niewystarczające, co może mieć negatywny wpływ na możliwą sprzedaż mieszkań z oferty Grupy. Ponadto, duży wpływ elementów ESG, w tym dekarbonizacja, wprowadzanie rozwiązań optymalizujących zużycie energii, wody i innych mediów, stosowanie rozwiązań i materiałów o niższym śladzie węglowym, wybór certyfikowanych materiałów, mogą mieć w przyszłości wpływ na poziom nakładów inwestycyjnych i w konsekwencji osiąganych marż.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych.***

Spółki z Grupy realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą m.in. stali, cementu i szkła, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane, m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów aktualnie realizowanych i planowanych projektów. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę,

a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży mieszkań. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020 – 2021, kiedy w wyniku pandemii COVID – 19 nastąpiły problemy z dostawą stali i jej cena zaczęła drastycznie wzrastać. Podobna sytuacja nastąpiła po pożarze jednej z większych fabryk produkujących materiały dociepleniowe, co miało natychmiastowe przełożenie na ceny materiałów. Spółka ocenia również, że z uwagi na trwającą wojnę w Ukrainie oraz konieczność odbudowywania miast i infrastruktury może dojść w kolejnych okresach do wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

***Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może wpłynąć na osłabienie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę.***

Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę jest w znacznym stopniu uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności do ich obsługi przez kredytobiorców będących nabywcami mieszkań Grupy.

Pandemia COVID-19 i wybuch wojny w Ukrainie w lutym 2022 r. oraz będące ich następstwem wzrost inflacji, stóp procentowych czy wprowadzane regulacje dotyczące wyliczania zdolności kredytowej stanowią czynniki negatywnie wpływające na możliwość zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego przez potencjalnych nabywców mieszkań Grupy. Ponadto, dostępność kredytów mieszkaniowych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia rozwiązań wspierających politykę mieszkaniową, takich jak program Bezpieczny Kredyt 2% czy dopłat do wkładu własnego. Wynika to m.in. z ryzyka dla instytucji finansowych związanych ze sprawami dotyczącymi kredytów frankowych czy też z prób podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych.

Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce pieniężnej, mogą mieć wpływ na wzrost kosztu kredytów pozyskiwanych przez klientów oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie lub ograniczenie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Ewentualne spowolnienie gospodarcze również może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem osiąganych przez nią przychodów.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

***Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością.***

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na dynamiczny rozwój dużych spółek deweloperskich, ale i powstawanie lokalnych małych firm realizujących projekty mieszkaniowe, co powoduje wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi. W konsekwencji jest to jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą. Elementem wpływającym na konkurencyjną pozycję Grupy są również przepisy prawa np. przepisy tzw. ustawy deweloperskiej wymuszające prowadzenie rachunków powierniczych dla nowo rozpoczętych projektów deweloperskich, które zwiększają przewagę konkurencyjną podmiotów o większych zasobach kapitałowych.

Grupa od początku działalności koncentruje swoją działalność na rynku lubelskim, nie można jednak wykluczyć, że pomimo doświadczenia w realizacji projektów mieszkaniowych na tym obszarze i posiadania dużego „banku

ziemi”, na tym obszarze intensywniej niż do tej pory zaczną działać obecni lub przyszli konkurenci Grupy oferując potencjalnym nabywcom mieszkań proponowanych do nabycia przez Grupę korzystniejsze warunki czy szybszy czas realizacji. Zdolność Grupy do utrzymania i wzmocnienia jej pozycji konkurencyjnej na rynku oraz udziału w rynku zależy od wielu czynników, z których niektóre pozostają poza jej kontrolą.

Strategia Grupy zakłada także poszerzenie obszaru realizowanych projektów o Warszawę, Łódź, Olsztyn i Katowice, gdzie w szczególności w odniesieniu do Warszawy, Łodzi i Katowic panuje duża konkurencja oraz obecne są największe firmy deweloperskie.

Każde potencjalne zmniejszenie konkurencyjności Grupy wynikające z powyższych czynników może skutkować brakiem realizacji strategii Grupy, wolniejszym rozwojem działalności Grupy oraz spadkiem rentowności.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się. Grupa zakończyła prowadzenie działalności w branży budowlanej, a jednym z powodów była m.in. zbyt duża konkurencja na rynku usług budowlanych.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym rynku.***

Działalność Grupy do 2023 roku koncentrowała się w województwie lubelskim, w granicach miasta Lublin. W konsekwencji sprzedaż mieszkań oferowanych przez Grupę, a co za tym idzie jej przychody i koszty, w dużym stopniu zależą od sytuacji na lubelskim rynku nieruchomości oraz ogólnej sytuacji gospodarczej.

Pojawienie się konkurencyjnych podmiotów na lokalnym rynku, wydawanie nowych pozwoleń na budowę, rozpoczynanie podobnych inwestycji do projektów realizowanych przez Grupę, jak również zwiększona podaż projektów mieszkaniowych mogą wpłynąć na zmniejszenie atrakcyjności oferty Grupy, zaostrenie konkurencji, presję na obniżanie cen sprzedaży, a w efekcie także zmniejszenie się liczby chętnych na nabycie mieszkań oferowanych przez Grupę.

Działalność Grupy skoncentrowana w Lublinie powoduje ograniczony zasób alternatywnych źródeł przychodów, co przekłada się na zwiększoną podatność wyników Grupy na zmiany mające miejsce na lokalnym rynku i sytuacji finansową mieszkańców tego regionu.

Podjęta w 2023 r. decyzja o poszerzeniu obszaru działalności Grupy o nowe miasta takie jak Warszawa czy Łódź, w tym budowanie kompetencji w segmencie mieszkaniowym na tych rynkach, jest procesem długotrwałym, którego efekty są trudne do oszacowania.

Wystąpienie opisanych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia realizacji projektów wobec konieczności przeprowadzenia postępowań administracyjnych.***

Działalność Grupy wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości

zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. Pomimo, że Emitent stara się przy podejmowaniu decyzji o rozpoczęciu inwestycji oceniać ryzyko jakie wiąże się z wydaniem decyzji administracyjnych oraz stara się unikać projektów z trudnymi aspektami prawnymi, to nie można wykluczyć, że zachowanie takiej dozy ostrożności uchroni Grupę przed opóźnieniem lub nawet uniemożliwieniem realizacji projektów Grupy.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd, nie można wykluczyć, że co do nieruchomości gruntowych wchodzących w skład banku ziemi Grupy lub przyszłych, nabytych przez Grupę nieruchomości sposób ich dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów Grupy.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się jednak w stopniu nieistotnym - skutkowało jedynie wydłużeniem procesu wydania pozwolenia na budowę w stosunku do pierwotnych planów. Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

***Widoczny w ostatnich latach popyt na nieruchomości mieszkaniowe może ograniczać dostępność nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.***

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie, pomimo dużego banku ziemi posiadanego przez Grupę oraz starań Grupy w zakresie zabezpieczenia nieruchomości na kolejne inwestycje planowane na lata 2028-2030, może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów. Nie można również wykluczyć, że Grupa będzie nabywała zabudowane nieruchomości gruntowe z uwagi na ich korzystną lokalizację, co może wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność przeprowadzania wyburzeń czy dostosowywania infrastruktury.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

***Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami***

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa Emitenta współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa Emitenta współpracuje od długiego okresu czasu, jednak planowany dalszy rozwój Grupy Emitenta powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Grupa Emitenta w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa Emitenta nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli nie można zagwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym

zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się przed 2016 rokiem.

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

***Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych nabywców, co może negatywnie wpłynąć na ceny sprzedaży.***

W związku z rozwojem technologii oraz ewoluującymi oczekiwaniami potencjalnych nabywców, Grupa identyfikuje ryzyko związane z niedostosowaniem oferty do oczekiwań nabywców. Ryzyko ma szczególne znaczenie dla działalności Grupy, bowiem w przypadku stwierdzenia braku dopasowania oferty (przez co należy rozumieć m. in. wielkość, standard techniczny lub technologiczny i estetykę oferowanych mieszkań), po realizacji projektu nie ma możliwości, bez ponoszenia znaczących nakładów, dokonać dopasowania oferty do chybionych oczekiwań potencjalnych nabywców. Niezależnym czynnikiem, mającym wpływ na atrakcyjność realizowanej inwestycji i zainteresowanie potencjalnych nabywców, jest lokalizacja nieruchomości i jej skomunikowanie, których błędna ocena lub zmiany zmaterializowane w trakcie trwania inwestycji mogą utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż po cenach przyjętych w założeniach projektu, niezależnie od nakładów poniesionych na ewentualne uatrakcyjnienie oferty. Popęlenie błędu choćby w jednym z ww. obszarów może wpłynąć negatywnie na możliwość sprzedaży mieszkań przy założonych cenach.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

***Planowany wzrost liczby projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy.***

Strategia rozwoju Grupy zakłada zwiększanie liczby realizowanych projektów w kolejnych latach. Jednocześnie część planowanych i realizowanych projektów jest położona w aglomeracjach, w których Grupa wcześniej nie prowadziła działalności (np. Warszawa, Łódź, czy Katowice). Równoległa realizacja rosnącej liczby projektów, w różnych – często nowych – lokalizacjach, może wymagać zarządzania priorytetami, co wiąże się z podwyższonym ryzykiem popełnienia błędów o charakterze biznesowym lub organizacyjnym, takich jak na przykład niewłaściwa alokacja zasobów ludzkich do projektów, niewłaściwa alokacja podwykonawców, brak koordynacji współpracy z dostawcami materiałów i usług ze względu na ograniczenia zasobów ludzkich, brak dostatecznego rozpoznania uwarunkowań lokalnych w nowych lokalizacjach. Możliwe jest zatem, iż z powodu błędów popełnionych przez Grupę lub z powodu wystąpienia nieoczekiwanych trudności, realizacja kolejnych projektów nie będzie przebiegała zgodnie z założeniami, w szczególności z pierwotnie założonymi kosztorysami lub harmonogramami budowy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w okresie w jakim Grupa prowadziła, poza segmentem deweloperskim, działalność budowlaną. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

***Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na realizację projektów Grupy albo wydłużenie procesów budowlanych.***

Działalność Grupy podlega również przepisom nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy do dnia 1 lipca 2026 r. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie

będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji projektów Grupy. Pomimo, posiadania przez Grupę nieruchomości gruntowych, które w większości przypadków objęte są już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego albo co do których posiada wydane warunki zabudowy, może dojść do zmiany zgodnie z przepisami nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Takie zmiany mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Ponadto, Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Nowe obowiązki, w tym zwłaszcza w zakresie ograniczenia czasowego dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego projektu, mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niskie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

### ***Ryzyko nieustanowienia Hipotek lub uznania Hipotek za bezskuteczne***

Jedno z zabezpieczeń Obligacji ma stanowić Hipoteka Podstawowa. Zgodnie z Warunkami Emisji, na Dzień Emisji zostanie co prawda złożone stosowne oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Podstawowej oraz wnioski o jej wpis do księgi wieczystej Nieruchomości Podstawowej, jednakże formalne ustanowienie Hipoteki Podstawowej nastąpi z chwilą wpisu Hipoteki Podstawowej do księgi wieczystej Nieruchomości Podstawowej, co zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest zapewnić do dnia 31 grudnia 2026 r.

Ustanowienie Hipoteki Dodatkowej stanowi natomiast wyłącznie uprawnienie Emitenta – również w przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W takim przypadku Emitent będzie bowiem uprawniony do skorzystania z alternatywnego sposobu przywrócenia właściwego poziomu Wskaźnika LTV (tj. ustanowienia depozytu pieniężnego na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta). Intencją Emitenta jest co prawda ustanowienie Hipoteki Dodatkowej w celu doprowadzenia do osiągnięcia przez Wskaźnik LTV poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), niemniej nie jest to wiążące zobowiązanie Emitenta.

W przypadku braku podjęcia przez Emitenta ww. działań naprawczych Obligatariusze będą natomiast uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu – powyższe nie gwarantuje natomiast ustanowienia Hipoteki Dodatkowej.

Na Dzień Emisji i do czasu ustanowienia Hipoteki Podstawowej, Obligacje będą zatem niezabezpieczone rzeczowo. Ponadto, istnieje ryzyko, że Hipoteka Podstawowa nie zostanie ustanowiona w terminie określonym w Warunkach Emisji. Może to być wynikiem m.in. opóźnień administracyjnych, braków formalnych lub błędów proceduralnych, a także nieskutecznego wpisu Hipoteki Podstawowej do księgi wieczystej Nieruchomości Podstawowej. W przypadku, gdy Hipoteka nie zostanie skutecznie ustanowiona w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji.

Niemniej, w przypadku braku ustanowienia Hipoteki Podstawowej, przy jednoczesnym braku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej, Obligacje pozostaną niezabezpieczone rzeczowo, co może uniemożliwić lub istotnie utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji. W szczególności, w przypadku nieustanowienia Hipotek, Administrator nie będzie posiadać możliwości skierowania egzekucji bezpośrednio wobec Nieruchomości z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, a w skrajnym przypadku (tj. w przypadku zbycia

Nieruchomości przez odpowiednio Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego) nie będzie posiadać możliwości prowadzenia egzekucji z Nieruchomości w ogóle.

Ponadto, w przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, zgodnie z art. 127 i 130 Prawa Upadłościowego, w przypadku złożenia przez Dłużnika Hipotecznego wniosku o ogłoszenie upadłości istnieje ryzyko związane z możliwością uznania Hipoteki Dodatkowej za bezskuteczne. W przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, przed ustanowieniem Hipoteki Dodatkowej Emitent zamierza zawrzeć z Dłużnikiem Hipotecznym porozumienia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki Dodatkowej za wynagrodzeniem, co jednak nie wyłącza w pełni ryzyka uznania ustanowienia Hipoteki Dodatkowej za bezskuteczne na podstawie art. 127 i 130 Prawa Upadłościowego, w przypadku złożenia przez Dłużnika Hipotecznego wniosku o ogłoszenie upadłości (przykładowo, jeżeli wynagrodzenie otrzymane przez Dłużnika Hipotecznego zostanie uznane za niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia). W takim przypadku Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej.

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

### ***Ryzyko związane z wartością Nieruchomości***

Obligacje zostaną zabezpieczone m.in. Hipoteką Podstawową. Nieruchomość Podstawowa została poddana wycenie w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przez rzeczoznawcę majątkowego spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, a skróty przedmiotowej wyceny stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość Nieruchomości Podstawowej wynosi 4.541.600 PLN (cztery miliony pięćset czterdzieści jeden tysięcy sześćset złotych). Wartość Nieruchomości Podstawowej może być jednak zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki makroekonomiczne, popyt na nieruchomości, dostępność gruntów i ich ceny, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest zapewnić, że wartość Wskaźnika LTV (tj. stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanych w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta) w każdym z Dni Ustalenia Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jednocześnie, w celu umożliwienia ustalenia Wskaźnika LTV Emitent zobowiązany jest publikować na Stronie Internetowej Emitenta – w przypadkach i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji – nowe wyceny Nieruchomości sporządzone co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń.

W przypadku, gdy Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), a Emitent nie doprowadzi do jego obniżenia do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w terminie i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu. Emitent może natomiast doprowadzić do obniżenia Wskaźnika LTV w drodze: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub (ii) zdeponowania na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Emitent wskazuje, że na Datę Memorandum, stosunek wartości Nieruchomości Podstawowej (wykazanej w wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, której skrót stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji) do łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji będących przedmiotem Oferty wynosi 56,77%. Tym samym, w przypadku, gdy w ramach Oferty Inwestorzy obejmą wszystkie Obligacje, a (i) wartość Nieruchomości Podstawowej nie wzrośnie odpowiednio lub (ii) nie zostanie ustanowiona właściwa Hipoteka Dodatkowa, Zobowiązania z Obligacji zostaną zabezpieczone rzeczowo jedynie w części.

Dodatkowo, w każdym przypadku istnieje ryzyko, że wartość środków pieniężnych uzyskana ze sprzedaży Nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego będzie niewystarczająca do pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Nieruchomości w ramach takich postępowań, a także z uwagi na fakt, że sprzedaż Nieruchomości w takich okolicznościach będzie mieć charakter sprzedaży wymuszonej, w której z reguły osiąga się cenę niższą od ceny rynkowej.

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

#### ***Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji***

Do Dnia Emisji Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń weksel własny oraz podpisze z Administratorem deklarację wekslową, która przewidywać będzie m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać uzupełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) terminem granicznym na jego uzupełnienie jest 31 grudnia 2038 r. Ponadto, w przypadku realizacji Weksla, która nie prowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent – na żądanie Administratora Zabezpieczeń – zobowiązany będzie do wystawienia w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych kolejnego weksla wraz z deklaracją o zbieżnej treści.

Weksel nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent), lecz jest wyłącznie odrębnym źródłem zobowiązania Emitenta do zapłaty oznaczonej kwoty i stanowi instrument pozwalający na szybsze wszczęcie egzekucji wobec Emitenta (nie dając jednak pierwszeństwa takiej egzekucji). Jego skuteczność jako narzędzia ochrony interesów Obligatariuszy opiera się więc wyłącznie na możliwości sprawnego uzyskania na jego podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, co może przyspieszyć dochodzenie roszczeń wobec Emitenta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że Weksel nie gwarantuje automatycznego i pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji – skuteczność jego realizacji będzie zależna od kondycji finansowej Emitenta oraz przebiegu ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

W przypadku nieposiadania przez Emitenta wystarczającego majątku na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji, istnieje ryzyko, że realizacja Weksla nie doprowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Ponadto, mimo przewidzianego mechanizmu wystawiania kolejnych weksli, jego skuteczność będzie zależała od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z takich zobowiązań.

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

#### ***Ryzyko wynikające z charakteru Umowy Podporządkowania jako zabezpieczenia Obligacji***

Jednym z elementów struktury zabezpieczenia Obligacji jest Umowa Podporządkowania, zawierana pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń. Na mocy tej umowy, Wierzyciele Podporządkowani zobowiązują się do podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych względem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, co oznacza, że Wierzyciele Podporządkowani nie będą dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane

do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

Umowa Podporządkowania nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent). Charakter zabezpieczeniowy Umowy Podporządkowania wynika zatem jedynie z faktu, że prowadzi ona do powstania zobowiązania Emitenta i Wierzycieli Podporządkowanych, którego treścią jest powstrzymanie się przez Emitenta (lub odpowiednio podmiotu z Grupy Emitenta) od zaspokajania Wierzytelności Podporządkowanych oraz powstrzymanie się przez Wierzycieli Podporządkowanych od dochodzenia Wierzytelności Podporządkowanych do czasu pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że choć naruszenie przez Emitenta (lub odpowiednio podmiotu z Grupy Emitenta) lub Wierzycieli Podporządkowanych Umowy Podporządkowania nie umożliwia Administratorowi czy Obligatariuszom bezpośrednio prowadzenia egzekucji z majątku Wierzycieli Podporządkowanych, a jedynie uprawnia Administratora do żądania – w imieniu Emitenta – zwrotu przez Wierzyciela Podporządkowanego przekazanego świadczenia pieniężnego lub zapłaty odszkodowania. Zaspokojenie Wierzytelności Podporządkowanej z naruszeniem Umowy Podporządkowania stanowi natomiast jedną z okoliczności uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

#### ***Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń***

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako odpowiednio wierzycielowi hipotecznemu, wierzycielowi wekslowemu lub stronie Umowy Podporządkowania, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności z tytułu Obligacji nie zostaną zaspokojone przez Emitenta. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa Umowa Administrowania Zabezpieczeniami, a dodatkowo zostaną one dookreślone w dokumentach stanowiących podstawę ustanowienia zabezpieczeń Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

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

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

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

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

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

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

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSF”) zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku KSF poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. KSF przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KSF podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

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

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 10.6.8 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

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

### ***Ryzyko zmiany Oprocentowania***

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

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

### ***Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta***

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

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

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

### ***Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza***

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wiarygodności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

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

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z Ofertą**

#### ***Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie***

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ceny emisyjnej Obligacji. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija którykolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

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

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Tym samym, zaistnienie powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów.

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

#### ***Ryzyko związane ze zmianą harmonogramu Oferty***

Zgodnie z pkt. 4.16.2 Memorandum, Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może dokonać zmiany harmonogramu Oferty, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. Decyzja o skróceniu terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może zostać podjęta w szczególności, gdy przed dniem zakończenia subskrypcji łączna liczba Obligacji, na jaką opiewają złożone przez Inwestorów zapisy, będzie wyższa niż łączna liczba Obligacji oferowanych w ramach Oferty. W takim przypadku, Inwestor powinien liczyć się z ryzykiem braku możliwości złożenia zapisu na Obligacje po terminie wynikającym ze zmienionego (skróconego) harmonogramu, który zostanie udostępniony Inwestorom w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki zostało im przekazane Memorandum.

W przypadku podjęcia przez Emitenta w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną decyzji o wydłużeniu harmonogramu Oferty, Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem odpowiedniego wydłużenia terminów zakończenia subskrypcji Obligacji i ich przydziału, jak również opóźnienia terminu rozpoczęcia naliczania Odsetek.

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

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

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

Decyzja o zawieszeniu Oferty, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą

Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi.

Emitent wskazuje, że w przypadku zawieszenia Oferty, środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej zostaną tymczasowo zamrożone (wobec braku ich oprocentowania w tym okresie), a wobec przesunięcia Dnia Emisji, przy jednoczesnym braku zmiany Dnia Wykupu, zwrot z inwestycji w Obligacje będzie mniejszy niż pierwotnie zakładany przez Inwestorów w związku ze skróceniem okresu odsetkowego.

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

#### **2.4. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

##### ***Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu***

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

Istnieje również ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na Datę Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

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

##### ***Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i rejestracji Obligacji w KDPW***

Rejestracja Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

Wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga spełnienia warunków wprowadzenia określonych w Regulaminie ASO. W ocenie Emitenta, przedmiotowe warunki zostaną przez Emitenta spełnione na Dzień Emisji, z zastrzeżeniem, że zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 8 Regulaminu ASO „*Wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie, zwanym dalej także „obrotem”, mogą być instrumenty finansowe, o ile: (...) 8) łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem na dzień jego złożenia, przy uwzględnieniu ich maksymalnej liczby określonej we wniosku, podlegających oznaczeniu tym samym kodem ISIN, wynosi co najmniej 5.000.000 zł*” – na Datę Memorandum Emitent nie może zapewnić spełnienia tego warunku.

Istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Odmowa ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi jednocześnie rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji zostaną im zwrócone (bez żadnych odsetek lub odszkodowań).

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

##### ***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 ASO

lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyła decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi: (i) na wniosek emitenta, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników, lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ppkt (ii) i (iii) powyżej.

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

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w ASO, 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 MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

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

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

### ***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 ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w ASO, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) 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.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w ASO, 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 finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

### III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum odpowiedzialne są podmioty wskazane w pkt. 3.1 i 3.2 Memorandum.

#### 3.1. Emitent

Emitent – Interbud - Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Aleja Raclawickie 8/39, 20 - 037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, NIP: 7120152242, REGON: 008020841 – jest odpowiedzialny za wszystkie informacje przedstawione w Memorandum.

Jeżeli zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: (i) dwaj członkowie Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem, (ii) każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli w imieniu Spółki składa jednoosobowo Prezes Zarządu.

W skład Zarządu Emitenta na Datę Memorandum wchodzi:

- Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu,
- Sylwester Bogacki – Członek Zarządu.

#### Oświadczenie Emitenta:

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

---

Tomasz Grodzki  
*Prezes Zarządu*

---

Sylwester Bogacki  
*Członek Zarządu*

### 3.2. Firma Inwestycyjna

Firma Inwestycyjna – Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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, NIP: 6760108427, REGON 350647408 – jest odpowiedzialna za informacje przedstawione w pkt. 4.16 Memorandum.

Do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej uprawnieni są dwaj członkowie jej Zarządu działający łącznie albo jeden członek jej Zarządu działający łącznie z prokurentem, z zastrzeżeniem, że do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej w sprawach: (i) nabycia i zbycia przez Firmę Inwestycyjną nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, (ii) zawarcia przez Firmę Inwestycyjną transakcji opcyjnych, z wyjątkiem gdy dotyczy to opcji dopuszczonych do obrotu na rynku zorganizowanym oraz (iii) wystawienia przez Firmę Inwestycyjną weksla, wymagane jest współdziałanie Prezesa Zarządu lub I Wiceprezesa Zarządu z innym członkiem Zarządu.

W skład Zarządu Firmy Inwestycyjnej na Datę Memorandum wchodzi:

- Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu,
- Iwona Ustach – Wiceprezes Zarządu,

#### Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 4.16 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

---

Iwona Ustach  
*Wiceprezes Zarządu*

---

Wojciech Gąsowski  
*Prokurent*

#### **IV. DANE O EMISJI**

##### **4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych Obligacji z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z Obligacji oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych**

###### ***Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji***

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych).

Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 PLN (sto złotych).

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

###### ***Rodzaje uprzywilejowania Obligacji oraz świadczenia dodatkowe z tytułu Obligacji***

Z zastrzeżeniem, że: (i) Obligacje zostaną zabezpieczone Hipoteką Podstawową (a potencjalnie także Hipoteką Dodatkową), w związku z czym Administrator Zabezpieczeń (działający w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy) może dochodzić zaspokojenia z Nieruchomości Podstawowej (lub odpowiednio Nieruchomości Dodatkowej) bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela Nieruchomości Podstawowej (lub odpowiednio Nieruchomości Dodatkowej), (ii) na mocy Umowy Podporządkowania Wierzytelności Podporządkowane zostaną podporządkowane wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, oraz (iii) możliwości dobrowolnego podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych Dodatkowo wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Obligacje nie będą w inny sposób uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, w związku z czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta.

Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do spełnienia wyłącznie następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek, (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, a w przypadku dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta także (iii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii. Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe, inne niż wymienione powyżej, świadczenia.

###### ***Zabezpieczenie Obligacji***

Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania Zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki Podstawowej, a w przypadku jej ustanowienia – także Hipoteki Dodatkowej. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Wszelkie Zobowiązania z Obligacji zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Hipoteki Podstawowej; (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Weksla; oraz (iii) zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń Umowy Podporządkowania.

W chwili rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone. Obligacje zostaną zabezpieczone Wekslem i Umową Podporządkowania do Dnia Emisji, a Hipoteką Podstawową po Dniu Emisji. Ustanowienie Hipoteki Dodatkowej stanowi wyłącznie uprawnienie Emitenta.

Szczegółowe informacje na temat zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane w pkt. 4.4 Memorandum.

#### Hipoteka Podstawowa

Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej złożonego przez Emitenta jako wyłącznego właściciela Nieruchomości Podstawowej, które to oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) do dnia 31 grudnia 2026 r.

Hipoteka Podstawowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

Hipoteka Podstawowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Wycena Nieruchomości Podstawowej stanowiąca przedmiot Hipoteki Podstawowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej, a skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

Zaspokojenie z Nieruchomości Podstawowej jako przedmiotu Hipoteki Podstawowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Podstawowej (tj. z Nieruchomości Podstawowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Podstawowej, licytacji Nieruchomości Podstawowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Podstawowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

#### Weksel

Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Emisji. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksła, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2038 r.

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

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

Ponadto, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu**

się Egzekucji”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

#### Umowa Podporządkowania

Do Dnia Emisji Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zobowiążą się: (i) do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Wierzyciele Podporządkowani nie będą dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji oraz (ii) zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: 1) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz 2) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanej (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

#### Hipoteka Dodatkowa

Emitent będzie uprawniony do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej. Intencją Emitenta jest skorzystanie z ww. uprawnienia i ustanowienie Hipoteki Dodatkowej w celu doprowadzenia do osiągnięcia przez Wskaźnik LTV poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), która to intencja została potwierdzona w dodatkowym oświadczeniu Emitenta złożonym Firmie Inwestycyjnej.

Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego jako podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej. W przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na podstawie art. 12.1.3 lit. a) Warunków Emisji, Emitent zobowiązany będzie złożyć lub zapewnić, że Dłużnik Hipoteczny złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej.

Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń).

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

Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

W przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej, Dłużnik Hipoteczny w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

#### ***Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji***

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

#### **Ograniczenia umowne**

Nie występują ograniczenia umowne w przenoszeniu praw z Obligacji.

#### **Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie**

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w Prawie Bankowym oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

#### **Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach**

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zbycie obligacji wbrew powyższemu zakazowi jest sprzeczne z przepisami ustawy i w konsekwencji tego nieważne. Powyższy zakaz nie ma jednak charakteru bezwzględnego.

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

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

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

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

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

#### Ograniczenia wynikające z Rozporządzenia MAR

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR osoba pełniąca obowiązki zarządcze, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, u Emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych Emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które Emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje Emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

#### **4.2. Określenie podstawy prawnej emisji Obligacji**

Obligacje emitowane są na podstawie uchwały nr 1/12/2025 Zarządu Emitenta (jako organu uprawnionego do podjęcia decyzji o emisji Obligacji) z dnia 5 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B i ustalenia warunków ich emisji, której pełna treść stanowi Załącznik nr 7.3 do Memorandum.

Obligacje emitowane są w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych), ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały nr 10/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji. Na Datę Memorandum w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji w dniu 13 czerwca 2025 r. zostało wyemitowanych 116.471 (sto szesnaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100,00 zł (jedenaście milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy sto złotych).

Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Ofercie Publicznej (w szczególności zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

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

### **4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z Obligacji**

#### **4.3.1. Świadczenia z tytułu Obligacji**

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

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

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta także (iii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji spełniane będą w złotych.

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

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 (dziesięć) lat.

#### **4.3.2. Wysokość oprocentowania**

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem (z zastrzeżeniem, że Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę):

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- OP - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

Wysokość oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości:

- 1) w przypadku, gdy na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego zostały ustanowione (tj. wpisane w księgach wieczystych Nieruchomości) Hipoteki na Nieruchomościach, których łączna wartość przedstawiona w ostatniej opublikowanej przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji wycenie tych Nieruchomości (w tym Okresowej Wycenie Nieruchomości) wynosi co najmniej 125% wartości

nominalnej Obligacji nieumorzonych na ten Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania – 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych);

- 2) w przypadku, gdy na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostały ustanowione (tj. wpisane w księgach wieczystych Nieruchomości) Hipoteki na Nieruchomościach, których łączna wartość przedstawiona w ostatniej opublikowanej przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji wycenie tych Nieruchomości (w tym Okresowej Wycenie Nieruchomości) wynosi co najmniej 125% wartości nominalnej Obligacji nieumorzonych na ten Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania – 7,00 p.p. (siedem punktów procentowych);

z zastrzeżeniem, że jeżeli w 2 (dwóch) kolejnych Dniach Badania poprzedzających Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,50 (jeden i pięćdziesiąt setnych), Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych). Obniżenie wysokości Marży do właściwego poziomu określonego powyżej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,50 (jeden i pięćdziesiąt setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Stopę Bazową ustala się na dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

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

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej:

- 1) jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 2) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
  - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
  - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
  - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski.
- 3) Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 2) powyżej w kolejności od lit. a) do d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 4) Do ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
- i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- ii. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
- i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
- ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym, przy czym mediana różnic jest ustalana:
- za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
  - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 5) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana na stronie internetowej Emitenta.
- 6) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 7) W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR (w tym odnoszące się do zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym) stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 8) Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

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

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

Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

#### **4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie**

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

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończy się pierwszym Dniem Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały wskazane w pkt. 4.3.6 Memorandum.

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

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

#### **4.3.4. Terminy ustalenia praw do oprocentowania**

Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek, tj. w dniu przypadającym na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek.

#### **4.3.5. Termin wypłaty oprocentowania**

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

#### **4.3.6. Tabela Odsetkowa**

Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych, terminy ustalania praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy, jak również terminy wypłaty Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały wskazane w poniższej tabeli:

| Okres odsetkowy | Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania | Początek Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Praw | Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------|---|
| 1.              | Dzień Emisji – 4 Dni Robocze          | Dzień Emisji                | 26 czerwca 2026 r.   | 30 czerwca 2026 r.                                  |
| 2.              | 24 czerwca 2026 r.                    | 30 czerwca 2026 r.          | 28 grudnia 2026 r.   | 30 grudnia 2026 r.                                  |
| 3.              | 22 grudnia 2026 r.                    | 30 grudnia 2026 r.          | 28 czerwca 2027 r.   | 30 czerwca 2027 r.                                  |
| 4.              | 24 czerwca 2027 r.                    | 30 czerwca 2027 r.          | 28 grudnia 2027 r.   | 30 grudnia 2027 r.                                  |
| 5.              | 23 grudnia 2027 r.                    | 30 grudnia 2027 r.          | 28 czerwca 2028 r.   | 30 czerwca 2028 r.                                  |
| 6.              | 26 czerwca 2028 r.                    | 30 czerwca 2028 r.          | 27 grudnia 2028 r.   | 29 grudnia 2028 r.                                  |

#### 4.3.7. Terminy i zasady wykupu Obligacji

Dniem wykupu Obligacji jest dzień 29 grudnia 2028 r. (termin zapadalności).

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.

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

Warunki Emisji przewidują zarówno po stronie Emitenta, jak i Obligatariuszy uprawnienie do żądania wcześniejszego (przypadającego przed Dniem Wykupu) wykupu całości lub części Obligacji. Szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta i Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum.

#### 4.3.8. Zasady i sposób realizacji praw z Obligacji, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

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

Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa i Regulacji KDPW obowiązujących w Dniu Płatności.

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

Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

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

#### **4.3.9. Podmioty uczestniczące w realizacji Obligacji oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

- 1) Emitent jako podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy;
- 2) KDPW jako podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych, w którym zarejestrowane zostaną Obligacje, a także uczestniczący technicznie w wykonywaniu przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji;
- 3) Agent Kalkulacyjny jako podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;
- 4) Agent Płatniczy jako podmiot pośredniczący w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji;
- 5) Agent Techniczny jako podmiot pełniący funkcję pośrednika technicznego, polegającą na wystawianiu i składaniu w KDPW, w imieniu Emitenta, dowodów ewidencyjnych upoważniających i zobowiązujących KDPW do podejmowania czynności zmierzających do zarejestrowania Obligacji w KDPW;
- 6) Podmiot Prowadzący Rachunek jako podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariusza za obsługę przelewów środków z Obligacji na rzecz Obligatariusza, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;
- 7) Administrator Zabezpieczeń jako podmiot uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Zabezpieczeń;
- 8) w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – Dłużnik Hipoteczny jako dłużnik rzeczowy ponoszący odpowiedzialność rzeczową z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej za spełnienie przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji;
- 9) Agent Dokumentacyjny jako podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

#### **4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczenia Obligacji**

Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania Zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki Podstawowej, a w przypadku jej ustanowienia – także Hipoteki Dodatkowej. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania

Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Wszelkie Zobowiązania z Obligacji zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Hipoteki Podstawowej; (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Weksla; oraz (iii) zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń Umowy Podporządkowania.

W chwili rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone. Obligacje zostaną zabezpieczone Wekslem i Umową Podporządkowania do Dnia Emisji, a Hipoteką Podstawową po Dniu Emisji. Ustanowienie Hipoteki Dodatkowej stanowi wyłącznie uprawnienie Emitenta.

#### Hipoteka Podstawowa

Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej złożonego przez Emitenta jako wyłącznego właściciela Nieruchomości Podstawowej, które to oświadczenie zostanie złożone najpóźniej do Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) do dnia 31 grudnia 2026 r.

Hipoteka Podstawowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

Hipoteka Podstawowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Wycena Nieruchomości Podstawowej stanowiąca przedmiot Hipoteki Podstawowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej, a skrót tej wyceny stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

Zaspokojenie z Nieruchomości Podstawowej jako przedmiotu Hipoteki Podstawowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Podstawowej (tj. z Nieruchomości Podstawowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Podstawowej, licytacji Nieruchomości Podstawowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Podstawowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

#### Weksel

Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Emisji. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r.

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

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

Ponadto, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

#### Umowa Podporządkowania

Do Dnia Emisji Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zobowiążą się: (i) do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Wierzyciele Podporządkowani nie będą dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji oraz (ii) zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: 1) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz 2) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanej (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

#### Hipoteka Dodatkowa

Emitent będzie uprawniony do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej.

Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego jako podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej. W przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na podstawie art. 12.1.3 lit. a) Warunków Emisji, Emitent zobowiązany będzie złożyć lub zapewnić, że Dłużnik Hipoteczny złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej.

Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń).

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

Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

W przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej, Dłużnik Hipoteczny w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

#### Wskaźnik LTV

Wskaźnik LTV oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta.

Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Okresową Wycenę Nieruchomości (i) co najmniej 1 (jeden) raz w każdym roku kalendarzowym począwszy od roku 2026, przy czym 1) w roku 2026 – nie później niż w dniu 31 grudnia 2026 r., a 2) w latach 2027 i 2028 – nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego, oraz (ii) na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń zgłoszone w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.1 – 9.2.2 Warunków Emisji lub Przypadku Naruszenia – w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń. Data, na którą w Okresowej Wycenie Nieruchomości określona zostanie wartość Nieruchomości nie może przypadać wcześniej niż 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed dniem publikacji Okresowej Wyceny Nieruchomości.

W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Emitent będzie uprawniony do (według własnego wyboru):

- a) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej;
- b) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej

wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z rachunku pieniężnego powiązanego z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Intencją Emitenta jest, aby w powyższym przypadku ustanowiona została Hipoteka Dodatkowa (lub Hipoteki Dodatkowe), które pozwolą zapewnić Obligatariuszom zabezpieczenie hipoteczne na Nieruchomościach, których łączna wartość będzie nie niższa niż 125% (sto dwadzieścia pięć procent) wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, natomiast depozyt środków pieniężnych stanowić ma instrument dodatkowy na wypadek braku możliwości ustanowienia Hipoteki Dodatkowej zapewniającej osiągnięcie ww. poziomu zabezpieczenia hipotecznego, która to intencja została potwierdzona w dodatkowym oświadczeniu Emitenta złożonym Firmie Inwestycyjnej.

Emitent wskazuje, że na Datę Memorandum, stosunek łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji będących przedmiotem Oferty do wartości Nieruchomości Podstawowej (wykazanej w wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, której skrót stanowi załącznik nr 2 do Warunków Wyceny) wynosi ok. 176%. Tym samym, w przypadku, gdy w ramach Oferty Inwestorzy obejmą wszystkie Obligacje, a wartość Nieruchomości Podstawowej nie wzrośnie odpowiednio do pierwszego Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, może dojść do naruszenia ww. zobowiązania Emitenta, o ile Emitent nie skorzysta z jednego z ww. instrumentów pozwalających na obniżenie Wskaźnika LTV.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z Obligacji**

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

- prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum;
- prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji;
- prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

#### 4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami Emitent powierzył funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipoteki i Hipoteki Dodatkowej (w przypadku jej ustanowienia) – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach następującemu podmiotowi:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Nazwa i forma prawna:</b>        | GESSEL Trust Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością   |
| <b>Siedziba i adres:</b>            | ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa  |
| <b>KRS:</b>                         | 0000734049, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| <b>NIP:</b>                         | 5252752133  |
| <b>REGON:</b>                       | 380378818   |
| <b>Numer telefonu:</b>              | 22 318 69 01  |
| <b>Numer faksu:</b>                 | 22 318 69 31  |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> |   |

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami stanowi Załącznik nr 7.5 do Memorandum. Zgodnie z tą umową, w szczególności:

- a) Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipotek. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- b) Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany do wykonywania funkcji administratora zabezpieczeń oraz administratora hipoteki mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy;
- c) w celu zabezpieczenia wiarygodności z tytułu Obligacji, Emitent zobowiązał się podjąć (lub odpowiednio spowodować, że Wierzyciele Podporządkowani, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej Na Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – także Dłużnik Hipoteczny podejmą) wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego ustanowienia zabezpieczeń Obligacji oraz złożenia Oświadczeń Egzekucyjnych, w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Warunków Emisji, w szczególności: (i) wystawienia i przekazania Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, w tym zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń deklaracji wekslowej dotyczącej Weksla, w terminie do Dnia Emisji, (ii) złożenia Oświadczenia Emitenta o Poddaniu się Egzekucji i doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń wypisu Oświadczenia Emitenta o Poddaniu się Egzekucji w terminie do Dnia Emisji, (iii) złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej, jak również doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń wypisu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej w terminie do Dnia Emisji, (iv) zawarcia oraz zapewnienia zawarcia przez Wierzycieli Podporządkowanych Umowy Podporządkowania z Administratorem Zabezpieczeń w terminie do Dnia Emisji oraz (v) w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej – odpowiednio złożenia lub zapewnienia złożenia przez Dłużnika Hipotecznego Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej w terminie określonym w Warunkach Emisji, jak również doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń wypisu Oświadczenia o Ustanowieniu

Hipoteki Dodatkowej oraz (o ile znajduje zastosowanie) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia ich złożenia;

- d) Emitent zobowiązał się zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej w terminie do Dnia Emisji;
- e) w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej w dniu złożenia przez odpowiednio Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej;
- f) Emitent zobowiązany jest zapewnić, że żaden z wniosków, o których mowa w lit. d) i e) powyżej, nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę, jak również, że wnioskodawca podejmie wszelkie czynności prawne i faktyczne w celu doprowadzenia do jak najszybszego rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy oraz powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogłyby doprowadzić do wstrzymania lub istotnego opóźnienia rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy;
- g) Emitent zobowiązany jest do podejmowania lub zapewnienia podejmowania przez Wierzycieli Podporządkowanych, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – także Dłużnika Hipotecznego poniższych działań: (i) umożliwienia Administratorowi, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wglądu do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym Nieruchomości lub otrzymywania przez Administratora na jego żądanie, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora takiego żądania, poświadczonych kopii ww. dokumentów, o ile w racjonalnej ocenie Administratora zaistnieje potrzeba dokonania takich czynności, (ii) przedstawiania Administratorowi, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego Nieruchomości, (iii) doręczania Administratorowi kopii poświadczonych przez osobę uprawnioną (a w przypadku reprezentacji łącznej – osoby uprawnione) do reprezentacji Emitenta lub notariusza wszelkich umów lub innych dokumentów stanowiących podstawę Wierzytelności Podporządkowanych w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia ich zawarcia, (iv) doręczania Administratorowi kopii poświadczonych przez osobę uprawnioną (a w przypadku reprezentacji łącznej – osoby uprawnione) do reprezentacji Emitenta lub notariusza dokumentów stanowiących podstawę wierzytelności, które mają zostać zakwalifikowane jako Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe oraz Umów Podporządkowania Dodatkowych w celu ich zatwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń umożliwiającą kwalifikację wierzytelności objętych taką Umową Podporządkowania Dodatkową jako Wierzytelności Podporządkowanych Dodatkowych, (v) przedstawiania Administratorowi, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po jej powzięciu, informacji o 1) wszelkich zdarzeniach dotyczących Nieruchomości, 2) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych wcześniej Administratorowi w wykonaniu Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, przy czym zobowiązanie, o którym mowa w niniejszym punkcie dotyczy w szczególności informacji o okoliczności mogącej stanowić podstawę żądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji, (vi) podejmowania wszelkich prawem przewidzianych działań, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz powstrzymania się od podejmowania działań, których celem lub skutkiem mogłoby być uniemożliwienie lub znaczne utrudnienie możliwości zaspokojenia się przez Obligatariuszy z Nieruchomości, (vii) pozyskania oświadczenia Administratora o akceptacji proponowanego przez Emitenta podmiotu sporządzającego Okresową Wycenę Nieruchomości przed sporządzeniem takiej Okresowej Wyceny Nieruchomości, (viii) doręczania Administratorowi Okresowej Wyceny Nieruchomości, oświadczenia o wysokości Wskaźnika LTV oraz Oświadczenia Zgodności

- w dniu ich publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, oraz (ix) zawiadomienia Administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia;
- h) Emitent zobowiązał się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora Zabezpieczeń do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora Zabezpieczeń. Przekazanie przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta;
  - i) Administrator Zabezpieczeń zobowiązał się m.in. do: (i) podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora Zabezpieczeń czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, (ii) wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji, w tym z wykorzystaniem Oświadczeń Egzekucyjnych, (iii) żądania sporządzenia przez właściwy podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach i opublikowania na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości – w przypadku stwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.1 – 9.2.2 Warunków Emisji lub Przypadku Naruszenia, (iv) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji poprzez egzekucję z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji, w sytuacji, gdy Emitent nie wywiązuje się ze swoich obowiązków do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom, (v) podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy poprzez egzekucję z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji, (vi) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności z tytułu Obligacji, (vii) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora Zabezpieczeń do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji poprzez egzekucję z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji;
  - j) Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy Administrowania Zabezpieczeniami lub z przepisów prawa;
  - k) Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli, według jego zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu;
  - l) w przypadku konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek uzasadnionych kosztów i opłat związanych z realizacją Umowy Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, Emitent zobowiązał się je pokryć. Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych uzasadnionych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, w szczególności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, do czasu przekazania tych kwot przez Emitenta lub Obligatariuszy;

- m) Administrator Zabezpieczeń powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy Administrowania Zabezpieczeniami. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami i przepisami prawa;
- n) odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia zabezpieczeń ograniczona jest do 4-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy Administrowania Zabezpieczeniami.

W związku z emisją Obligacji nie został ustanowiony bank-reprezentant, ani administrator zastawu.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z Obligacji przed innymi zobowiązaniami Emitenta**

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

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz Obligacji uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta**

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 29 grudnia 2028 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.1 Memorandum) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 0 Memorandum) okolicznościach, Obligatariusze uprawnieni będą do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta także Premii.

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

##### **4.8.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji**

Obligacje podlegają natychmiastowemu w przypadku: (i) likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji oraz (ii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej.

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

#### 4.8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

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 (trzy) dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Ponadto, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wskazanych w pkt. 9.2.3 Warunków Emisji.

Emitent zobowiązał się do informowania (poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Stronie Internetowej Emitenta) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 9.1 – 9.2.2 niezwłocznie, ale nie później niż w 3 (trzecim) Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Stronie Internetowej Emitenta) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy (poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Stronie Internetowej Emitenta), wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło uprzednią zgodę na wystąpienie takiego zdarzenia w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza przebiegać będzie zgodnie z następującą procedurą:

- a) Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 - 9.2.2 Warunków Emisji może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 9.2.4 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”);
- b) Zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać: (i) liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu, (ii) odpowiednią występującą okoliczność określoną w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Warunków Emisji albo trwający Przypadek Naruszenia;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji;

- e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Warunków Emisji Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;
- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 9.2.4 Warunków Emisji („Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”), Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem wcześniejszego wykupu w terminie:
- (i) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu,
  - (ii) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

#### 4.8.3. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta

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

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego trzeciego Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
- d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

| Numer Okresu Odsetkowego,<br>w którym następuje Wcześniejszy Wykup | Wartość Premii |
|--|----------------|
| 3  | 0,50 %         |
| 4  | 0,25 %         |

| Numer Okresu Odsetkowego,<br>w którym następuje Wcześniejszy Wykup | Wartość Premii |
|--|----------------|
| 5 - 6  | 0,00%          |

#### **4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji**

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

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 przez Emitenta w przyszłości.

#### **4.10. Wskazanie proggu dojścia emisji Obligacji do skutku**

Emitent nie określił proggu 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. Spłata zobowiązań z Obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji**

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

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

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 335.000 PLN (trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych).

Na szacowany koszt przeprowadzenia Oferty składają się m.in.: wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej (w tym prowizja za plasowanie Obligacji), wynagrodzenie pozostałych doradców Emitenta, koszty sporządzenia Memorandum, koszty ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, w tym opłaty notarialne i sądowe, koszty związane z rejestracją Obligacji w KDPW i wprowadzenia Obligacji do Obrotu w ASO oraz pozostałe opłaty administracyjne.

#### **4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniżej przedstawione informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej 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 mogą stracić aktualność. Wprowadzone zmiany w przepisach prawa podatkowego mogą również obowiązywać z mocą wsteczną.

Zawarte w Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny 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.

Poniższe opisy nie obejmują specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadkach podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego, np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych.

### **Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych**

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa o CIT. 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 oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych dla opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy 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, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który to rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów. W przypadku kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączą się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT), jednak w przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów, przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać on będzie opodatkowaniu według stawki stosowanej 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. 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 (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

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 – ograniczony obowiązek podatkowy (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT). Za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Polski uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 2) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 3) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;

- 4) 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;
- 5) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 6) 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;
- 7) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terytorium Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód podlegający opodatkowaniu w Polsce.

#### Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki

Na podstawie 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:

- 1) terminie wykupu krótszym niż rok,
- 2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej w Polsce umowy unikania podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że za moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT 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 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 Ustawy o CIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

#### Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają niższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. 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, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. 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 Ustawy o CIT, 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, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wpłat 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 obowiązek ten spoczywa także na 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.

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. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu 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 rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

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.

Szczególnej 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 wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

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 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 zł w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego podatnika, 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”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych.

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 zł 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 Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, 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, Obowiązek Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- 1) 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;
- 2) 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.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

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.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niepełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a Ordynacji Podatkowej, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;
- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 (sześć) miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 (trzydzieści sześć) miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

#### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągnięte przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o CIT.

#### **Podatek od osób fizycznych**

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa o PIT. Zgodnie z treścią 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, tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy. 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.

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach

regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;

- 6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
- 7) 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;
- 8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 9) 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;
- 10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód w Polsce.

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

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych wg skali progresywnej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

#### Szczególne zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma 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, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią 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, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

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. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

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

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

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.

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 wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

#### Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

#### Danina solidarnościowa

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 tej daniny 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: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

#### ***Podatek od spadków i darowizn***

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 Ustawy o PSD, podatkiem od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, 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.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PSD 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.

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego 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. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, 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. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

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. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

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

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

### ***Podatek od czynności cywilnoprawnych***

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- 1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; oraz
- 2) 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.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy 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.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

#### ***Odpowiedzialność płatnika podatku***

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnik podatku, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też 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.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów**

Nie dotyczy – nie została zawarta umowa o gwarancję emisji Obligacji.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji Obligacji**

##### **4.16.1. Grupa Inwestorów, do których Oferta jest kierowana**

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, do których to osób Emitent skieruje Ofertę udostępniając im Memorandum („Inwestor”).

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 przepisom obowiązującym w tych krajach.

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.

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

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

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

- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

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

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

#### **4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży**

Harmonogram Oferty prezentują się następująco:

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>08 grudnia 2025 r.</b> | Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje |
| <b>18 grudnia 2025 r.</b> | Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje |
| <b>19 grudnia 2025 r.</b> | Planowany Dzień Warunkowego Przydziału                       |
| <b>30 grudnia 2025 r.</b> | Planowany Dzień Emisji                                       |

Emitent w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących realizacji Oferty. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. Skrócenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może nastąpić w szczególności wskutek złożenia przez Inwestorów zapisów na wszystkie Obligacje będące przedmiotem Oferty przed ww. terminem zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje, przy czym o zakończeniu przyjmowania zapisów Emitent poinformuje Inwestorów poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w terminie 1 (jeden) Dnia Roboczego przed nowym terminem zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje.

Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Zmiana harmonogramu Oferty dotycząca zmiany planowanego Dnia Emisji oznacza odpowiednią zmianę terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje.

Przekazanie informacji o zmianie któregośkolwiek 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 Publicznej, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum. Zmiana harmonogramu Oferty nie uprawnia Inwestorów do złożenia oświadczenia woli w sprawie odstąpienia od zapisu na Obligacje.

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

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, z zastrzeżeniem spełnienia pozostałych warunków przydziału określonych w Warunkach Emisji.

#### 4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

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

Zapis na Obligacje może zostać złożony zgodnie ze wzorem formularza zapisu stanowiący Załącznik nr 7.6 do Memorandum:

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

Minimalna liczba Obligacji objętych pierwszym zapisem wynosi 10 (dziesięć). Minimalna liczba Obligacji objętych drugim i kolejnym zapisem wynosi 1 (jeden). Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem na Obligacje nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji, tj. 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) Obligacji.

W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia zapisu na Obligacje – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Inwestor będący osobą fizyczną, składając zapis na Obligacje, 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 zapisu na Obligacje w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje jego zapis zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

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

Zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów przyjmowane będą od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów na Obligacje posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

Przy składaniu zapisu na Obligacje, Inwestor jest zobowiązany do wskazania pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji. W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji, takie Obligacje nie zostaną mu przydzielone.

Po dokonaniu rozrachunku i zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym wskazanym przez Inwestora przy składaniu zapisu na Obligacje.

Zapis na Obligacje powinien być skutecznie złożony i opłacony w terminie przewidzianym w Memorandum, tj. złożenie prawidłowego zapisu na Obligacje powinno zakończyć się najpóźniej w ostatnim dniu przyjmowania zapisów, z zastrzeżeniem możliwości zmiany harmonogramu Oferty. Inwestor ponosi ryzyko, że zakończenie składania przez niego zapisu na Obligacje nastąpi po terminie przewidzianym w harmonogramie. Powyższa sytuacja może mieć miejsce z w szczególności w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje, w szczególności z przyczyn technicznych, które, pomimo rozpoczęcia procesu składania zapisu na Obligacje w terminie przewidzianym w harmonogramie, uniemożliwią zakończenie składania zapisu na Obligacje w danym dniu. Zapis złożony po terminie przewidzianym w Memorandum będzie nieważny.

### ***Działanie przez pełnomocnika***

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

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania formularza służącego do zapisu na Obligacje, pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, które musi zawierać:

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

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

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

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

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

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

Firma Inwestycyjna może zaakceptować treść i formę pełnomocnictwa jako dopuszczalną na potrzeby złożenia zapisu na Obligacje, nawet jeśli nie zostały spełnione powyższe wymogi. Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji, a także z innymi przepisami ograniczającymi im nabywanie Obligacji.

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

#### **4.16.4. Zasady, miejsca i terminy 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 iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis na Obligacje, w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości znajdowały się na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną najpóźniej w chwili składania takiego zapisu. W przypadku wskazania Rachunku Zbiorczego jako rachunku do deponowania Obligacji, Inwestor powinien opłacić zapis poprzez dokonanie wpłaty odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej wskazany na formularzu służącym do złożenia zapisu na Obligacje najpóźniej w chwili składania zapisu.

Inwestor będący Klientem Kwalifikowanym może również dokonać wpłaty na Obligacje w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Klientowi Kwalifikowanemu przez Firmę Inwestycyjną i ceny emisyjnej Obligacji, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Klienta Kwalifikowanego lub podmiot prowadzący jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW nabycia przez Klienta Kwalifikowanego Obligacji w liczbie określonej w informacji o wstępnej alokacji doręczonej Klientowi Kwalifikowanemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta.

W przypadku dokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji wskazanej w zapisie na Obligacje, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną lub wpłaconej na wskazany przez Firmę Inwestycyjną rachunek bankowy, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania alokacji i rozrachunku Obligacji będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji oraz zasady nieprzydzielania Obligacji w przypadku niezachowania minimalnej wielkości zapisu na Obligacje określonej w Memorandum.

Złożenie zapisu na Obligacje i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że zapis taki jest bezskuteczny.

Inwestorzy ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji Obligacji (także w przypadku decyzji Emitenta o zmianie harmonogramu Oferty) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków.

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

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny z wyjątkiem przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem Oferty. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo

do wycofania zgody na nabycie Obligacji. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum. W takim przypadku Dzień Warunkowego Przydziału nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu, z zastrzeżeniem spełnienia warunków przydziału określonych w Warunkach Emisji.

#### **4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału Obligacji**

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum.

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

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

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

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

#### **4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

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

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po przekazaniu informacji o niedojściu emisji do skutku.

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

#### **4.16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Emitent może podjąć przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów do Dnia Emisji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłą zmianę 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) nagłą zmianę 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) nagłą zmianę 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.

**4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu**

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

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

**4.16.10. Wskazanie celów emisji Obligacji, 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**

Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

Emitent zamierza przeznaczyć wpływy netto z emisji Obligacji (tj. środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o poniesione przez Emitenta koszty związane z emisją Obligacji) bezpośrednio lub pośrednio na nabycie nowych gruntów, na których realizowane będą przyszłe inwestycje Emitenta.

Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje, maksymalna wartość wpływów brutto Emitenta z tytułu Oferty wyniesie 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), a zatem przy uwzględnieniu szacowanych kosztów Oferty w wysokości 335.000 PLN (trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych), szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu Oferty wyniosą 7.665.000 PLN (siedem milionów sześćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

## V. DANE O EMITENCIE

### 5.1. Firma (nazwa), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerem telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Nazwa i forma prawna:</b>        | Interbud – Lublin Spółka Akcyjna   |
| <b>Siedziba i adres:</b>            | ul. Aleje Racławickie 8/39, 20 - 037 Lublin  |
| <b>KRS:</b>                         | 0000296176, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| <b>NIP:</b>                         | 7120152242   |
| <b>REGON:</b>                       | 008020841  |
| <b>LEI:</b>                         | 259400RLBWAKJKOMC404   |
| <b>Numer telefonu:</b>              | (81) 745 07 97   |
| <b>Strona internetowa:</b>          | www.interbud.com.pl  |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> | info@interbud.com.pl   |

Źródło: Spółka

### 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z § 3 ust. 3 statutu Spółki czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### 5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Spółka została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również na podstawie statutu Spółki oraz innych regulacji wewnętrznych Emitenta. Jako spółka, której akcje są notowane na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, Spółka działa także w oparciu o przepisy prawa regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, przede wszystkim Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia MAR, jak również działa na podstawie przepisów Regulaminu GPW.

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

Emitent powstał jako spółka pod firmą Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych „INTERBUD” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000007074, w dniu 9 kwietnia 2001 r. (wcześniej zarejestrowana w rejestrze handlowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Rejestrowy pod numerem RHB 683).

Spółka w obecnej formie prawnej – spółki akcyjnej, została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 31 grudnia 2007 r. Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych „INTERBUD” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie z dnia 19 grudnia 2007 r., zaprotokołowanej przez notariusz Brygidę Nizio (Repertorium A nr 7795/2007). Krajem założenia Emitenta jest Polska.

Utworzenie Spółki nie wymagało zezwolenia.

## 5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Kwiecień 2001</b>    | Rejestracja poprzednika prawnego Emitenta w KRS – spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych „INTERBUD” sp. z o.o.;  |
| <b>Grudzień 2007</b>    | Przekształcenie Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych „INTERBUD” sp. z o.o. w spółkę akcyjną – obecną formę prawną Emitenta;   |
| <b>2010</b>             | Zakończenie realizacji pierwszych trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi przy ulicy Dunikowskiego w Lublinie (osiedle Brzozy I, 299 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 8,7 tys. m <sup>2</sup> );                                    |
| <b>Październik 2010</b> | Akcje Emitenta notowane są na rynku regulowanym GPW;   |
| <b>2012</b>             | Zakończenie realizacji 4 etapu budowy czterech budynków z garażami podziemnymi przy ulicy Relaksowej w Lublinie (osiedle Botanik II, 352 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 18,3 tys. m <sup>2</sup> );   |
| <b>2013</b>             | Zakończenie realizacji sześciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ulicy Dunikowskiego w Lublinie (osiedle Brzozy II, 156 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 14,8 tys. m <sup>2</sup> );   |
| <b>2013</b>             | Zakończenie realizacji dwóch budynków przy ulicy Relaksowej w Lublinie (osiedle Botanik III, 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 6,5 tys. m <sup>2</sup> );  |
| <b>2015</b>             | Zakończenie realizacji trzech budynków przy ulicy Urbanowicza i Skalskiego w Lublinie (osiedle Nowy Felin, etap I, 110 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5,7 tys. m <sup>2</sup> );  |
| <b>Grudzień 2015</b>    | Zakończenie realizacji pierwszych dwóch z trzech zaplanowanych wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi przy ulicy Dunikowskiego w Lublinie (osiedle Brzozy III, bud A i B, 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5,7 tys. m <sup>2</sup> ); |
| <b>Luty 2017</b>        | Sąd Rejonowy Lublin – Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, wydał wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego Emitenta;  |
| <b>2019</b>             | Zakończenie realizacji dwóch budynków w ramach zespołu czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, położonych przy ul. Urbanowicza w Lublinie (osiedle Nowy Felin, 48 lokali mieszkalnych);   |
| <b>2019</b>             | Zakończenie realizacji zespołu dwóch pięciokondygnacyjnych, mieszkalnych budynków wielorodzinnych B1-B2 i B3, z dwoma garażami podziemnymi przy ulicy Kasztelańskiej w Lublinie (osiedle Botanik IV, 75 lokali mieszkalnych);  |
| <b>Listopad 2019</b>    | Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Emitenta i przyjętych przez wierzycieli;                  |
| <b>Listopad 2020</b>    | Emitent wchodzi w skład indeksu sektorowego WIG-BUDOWNICTWO;   |
| <b>2021</b>             | Zakończenie realizacji budynku B1 i B2 (Osiedle Lotników etap 1 i 2, 72 lokale mieszkalne, 3 589 m <sup>2</sup> );   |
| <b>Styczeń 2022</b>     | Sprzedanie po przygotowaniu i skomercjalizowaniu inwestycji Retail Park „Węglin Park” w Lublinie (ok. 10.300 m <sup>2</sup> powierzchni);  |
| <b>2022</b>             | Oddanie do użytkowania budynku B3 (Osiedle Lotników etap 1 i 2, 62 lokale mieszkalne, 2.996 m <sup>2</sup> );  |
| <b>Grudzień 2024</b>    | Sąd Rejonowy Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w przedmiocie wykonania układu Emitenta zawartego z wierzycielami. Postanowienie Sądu stało się prawomocne z dniem 24 grudnia 2024 r.        |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Styczeń 2025</b>  | Sprzedży projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4. |
| <b>Czerwiec 2025</b> | Pierwsza emisja obligacji Interbud-Lublin S.A.               |
| <b>Sierpień 2025</b> | Zakończenie etapu 3 inwestycji „Osiedle Lotników”            |

Źródło: Spółka

## 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Zgodnie z przepisami prawa, w tym w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych, a także zgodnie ze statutem Spółki, Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze: (i) kapitał zakładowy, (ii) kapitał zapasowy, (iii) kapitały rezerwowe oraz (iv) inne fundusze specjalne (celowe), tworzone na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.127.600 PLN (jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy sześćset złotych) i został w pełni opłacony. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 11.276.000 (jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, w tym:

- 501.600 (pięćset jeden tysięcy sześćset) akcji imiennych uprzywilejowanych serii A;
- 2.006.400 (dwa miliony sześć tysięcy czterysta) akcji imiennych uprzywilejowanych serii B;
- 2.006.400 (dwa miliony sześć tysięcy czterysta) akcji imiennych uprzywilejowanych serii C;
- 501.600 (pięćset jeden tysięcy sześćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D;
- 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E;
- 3.260.000 (trzy miliony dwieście sześćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F;
- 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Ponadto, Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela, w liczbie nie większej niż 5.260.000 (słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy) o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda akcja, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 526.000,00 PLN (słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy) złotych. W ramach kapitału docelowego Spółka wyemitowała akcje serii F oraz G.

W dniu 31 marca 2025 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zdecydowano o podwyższeniu jej kapitału zakładowego w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G. Subskrypcja prywatna akcji serii G rozpoczęła się w dniu 2 lutego 2025 r. i zakończyła w tym samym dniu, wszystkie akcje serii G zostały objęte przez jeden podmiot.

Po emisji akcji serii F i G, w ramach kapitału docelowego, do dyspozycji Zarządu pozostało do 1.000.000 sztuk akcji.

Podwyższenie kapitału zakładowego wymaga zmiany statutu Spółki i następuje w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Szczegółowe zasady podwyższenia kapitału zakładowego zawierają przepisy art. 431 – 454<sup>6</sup> Kodeksu Spółek Handlowych.

Kapitał zakładowy obniża się w drodze zmiany statutu Spółki przez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji lub umorzenie części akcji oraz w przypadku podziału przez wydzielenie. Szczegółowe zasady obniżenia kapitału zakładowego zawierają przepisy art. 455 - 458 Kodeksu Spółek Handlowych.

Podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego co do zasady wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, przy czym w przypadkach określonych przez prawo Zarząd może zostać upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego (podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego). Podwyższenie kapitału zakładowego spółki akcyjnej może również następować w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przeprowadzanego w celu i na zasadach określonych w art. 448 – 453 Kodeksu Spółek Handlowych.

Zgodnie z postanowieniami art. 396 § 1-3 Kodeksu Spółek Handlowych, na pokrycie straty należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy przelewać nadwyżki, osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe - po pokryciu kosztów emisji akcji. Do kapitału zapasowego wpływają również dopłaty, które uiszczają akcjonariusze w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjonariuszom, o ile te dopłaty nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat (na Datę Memorandum w strukturze kapitału zakładowego Spółki nie występują akcje o szczególnych uprawnieniach).

Zasady tworzenia, zwiększania i zmniejszania kapitałów rezerwowych określają w szczególności: (i) Kodeks Spółek Handlowych, (ii) Ustawa o Rachunkowości oraz (iii) statut Spółki.

Zgodnie z art. 396 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych statut może przewidywać tworzenie innych kapitałów na pokrycie szczególnych strat lub wydatków (kapitały rezerwowe). Zgodnie z art. 396 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych, o użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga walne zgromadzenie, jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie strat wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Wysokość poszczególnych kapitałów Emitenta została wskazana w poniższej tabeli (dane skonsolidowane):

| (PLN)  | 31.12.2024<br>(zbadane) | 30.09.2025<br>(niezbadane) |
|--|-------------------------|----------------------------|
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                           | <b>12 941 263,33</b>    | <b>13 671 372,94</b>       |
| Kapitał podstawowy                                     | 1 027 600,00            | 1 127 600,00               |
| Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | 32 827 664,90           | 35 227 664,90              |
| Zyski zatrzymane                                       | -20 914 001,57          | -22 683 891,96             |

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta

#### **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**

Akcje zwykłe na okaziciela wyemitowane przez Emitenta (seria D – F) zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW i są notowane pod kodem ISIN PLINTBD00014. Poza wskazanym rynkiem regulowanym, akcje Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym innym rynku regulowanym, równorzędnym rynku państw trzecich niebędących państwami członkowskimi Unii Europejskiej, ani w alternatywnym systemie obrotu.

Obligacje zwykłe na okaziciela serii A wyemitowane przez Emitenta zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW (Catalyst) i są notowane pod kodem ISIN PLINTBD00063. Poza wskazanym alternatywnym systemem obrotu, obligacje Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym innym rynku regulowanym, równorzędnym rynku państw trzecich niebędących państwami członkowskimi Unii Europejskiej, ani w alternatywnym systemie obrotu.

#### **5.9. Informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym**

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, Emitent nie ubiega się, ani nie planuje się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

#### **5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy**

Według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wszczęto wobec niego żadnego postępowania upadłościowego, układowego, ugodowego, arbitrażowego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego, którego wynik ma lub mógłby mieć

istotne znaczenie dla działalności Emitenta. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie ma podstaw do wszczęcia takich postępowań.

Spółka była stroną postępowania układowego. Spółka wykonała postanowienia układu zatwierdzonego w postępowaniu układowym Emitenta postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy z dnia 14 listopada 2019 r., o którego prawomocności Spółka powzięła wiedzę w dniu 20 lutego 2020 r. Z chwilą prawomocnego zatwierdzenia układu postępowanie restrukturyzacyjne Emitenta zostało zakończone. Całkowite wykonanie układu (płatność ostatniej raty układowej) nastąpiło w listopadzie 2024 r. W dniu 16 grudnia 2024 r. Spółka otrzymała, datowane na 10 grudnia 2024 r., postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy o wykonaniu układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym.

**5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 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 lub Grupy**

Na Dzień Memorandum nie występują inne postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, w tym postępowania w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takie, 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, inne niż wskazane poniżej.

***Przedsiębiorstwo Budowlane „Waltea” - Waldemar Kabata przeciwko „Limbex” sp. z o.o. oraz Spółce***

Przedmiotem postępowania jest powództwo o zapłatę skierowane przez powoda (jako podwykonawcę) solidarnie przeciwko „Limbex” sp. z o.o. (jako generalnemu wykonawcy) oraz Spółce (jako inwestorowi) z tytułu zapłaty za usługi budowlane prowadzone przy ul. Relaksowej w Lublinie. Postępowanie zostało wszczęte w 2014 r. i toczy się w Sądzie Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4.629.073 zł. Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi (Spółce) oparte jest o przepis art. 647<sup>1</sup> § 5 KC regulujący zasady odpowiedzialności solidarnej inwestora, wykonawcy i podwykonawców zaangażowanych w roboty budowlane wobec dalszych podwykonawców z tytułu zapłaty należnego im wynagrodzenia. Spółka uznaje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy i kwestionuje zgłoszone powództwo.

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało zawieszono w dniu 13 czerwca 2019 r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC, z uwagi na ogłoszenie upadłości spółki „Limbex” sp. z o.o.

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

Według stanu na 30 września 2025 r. saldo zadłużenia Grupy wyniosło 25.413.548,13 PLN przy saldzie na 31 grudnia 2024 r. wynoszącym 4.955.644,78 PLN, co oznacza istotny wzrost. Analizę poszczególnych pozycji zawiera poniższa tabela.

| (PLN)                                       | 30.09.2025           | 31.12.2024          | 30.09.2024          |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| Kredyty bankowe                             | 2 965 542,98         | 1 500 000           | 1 000 000,00        |
| Pożyczki                                    | 10 183 974,48        | 3 288 654,94        | 3 726 177,64        |
| Leasingi                                    | 235 449,99           | 166 998,84          | 178 087,18          |
| Obligacje                                   | 12 028 580,68        | nd.                 | nd.                 |
| <b>Zobowiązania finansowe razem, w tym:</b> | <b>25 413 548,13</b> | <b>4 955 644,78</b> | <b>4 904 264,82</b> |
| - zadłużenie krótkoterminowe                | 5 392 423,17         | 1 546 923,74        | 45 870,42           |
| - zadłużenie długoterminowe                 | 20 021 124,96        | 3 408 721,04        | 4 858 394,40        |

Szczegółowy opis dotyczący zmian w pozycjach dotyczących zobowiązań finansowych zawiera nota 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

Grupa będzie ponosiła nakłady związane z realizacją projektów deweloperskich oraz zakupu nieruchomości gruntowych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości. Wszystkie projekty będą realizowane na terenie Polski.

W toku bieżącej działalności Grupa zawiera umowy z podwykonawcami realizowanych projektów inwestycyjnych, jednak w ujęciu jednostkowym nie stanowią one kwot istotnych z punktu widzenia Grupy.

W zakresie działalności inwestycyjnej Grupa posiada zróżnicowane zabezpieczenie środków na realizację poszczególnych projektów. Zarząd zakłada, że wydatki inwestycyjne służące realizacji projektów będą pochodziły w znacznej części z wpłat nabywców na powierniczy rachunek mieszkaniowy. Zarząd szacuje stopień pokrycia wydatków z tego źródła na około 50%. Pozostałą kwotę konieczną do finansowania projektów Zarząd zamierza pozyskać z Obligacji, pożyczek, kredytów bankowych i środków własnych.

W przypadku braku dostępności finansowania dłużnego działalność Grupy będzie musiała ulec okresowemu ograniczeniu w zakresie skali i tempa rozwoju nowych projektów do czasu powrotu dostępności finansowania dłużnego lub uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów komercyjnych i mieszkaniowych.

Emitent przewiduje, że główną walutą finansowania działalności pozostaje złoty polski.

#### **5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta i jego Grupy nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

#### **5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych zamieszczonych w Memorandum tj. po dniu 30 września 2025 roku**

W dniu 31 października 2025 r. WRP podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł z przeznaczeniem na prowadzenie inwestycji deweloperskiej pod nazwą „Zielony Felin Etap I”, zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka”. Umowy kredytowe przewidują okres spłaty zadłużenia do dnia 31.05.2027 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone na poziomie wskaźnika WIBOR 3M powiększonego o marżę banku w wysokości 2,3 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych kredytów stanowią: weksel własny in blanco z deklaracją wystawioną przez spółkę, hipoteka umowna łączna do kwoty ok 41,25 mln zł na nieruchomościach będących własnością spółki, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na których prowadzona jest inwestycja na rzecz banku, pełnomocnictwo do rachunków spółki prowadzonych przez bank, w tym blokada środków na rachunku pomocniczym i zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy wraz z klauzulą kompensacyjną z wyłączeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz osobiste poręczenie wekslowe udzielone przez Zarząd Emitenta.

W opinii Emitenta, po sporządzeniu danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta i jego Grupy inne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej.

#### **5.15. Prognozy wyników finansowych Emitenta**

Emitent nie sporządził prognoz w zakresie wyników finansowych.

## 5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

### 5.16.1. Zarząd Emitenta

Zgodnie ze statutem Spółki Zarząd składa się z od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej kadencji wynoszącej 5 (pięć) lat. Zgodnie z § 8 ust. 3 statutu Spółki, Rada Nadzorczą określa liczbę członków Zarządu danej kadencji oraz wybiera członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. Rada Nadzorczą może odwołać, zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu przed upływem kadencji. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu, a także zwołuje i przewodniczy posiedzeniom.

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: (i) dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem, (ii) każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli niestanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.

#### **Skład Zarządu**

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat członków Zarządu, ich wiek, piastowaną funkcję, datę objęcia funkcji oraz datę upływu obecnej kadencji członka Zarządu.

| <b>Imię i nazwisko</b> | <b>Funkcja</b>  | <b>Data rozpoczęcia obecnej kadencji</b> | <b>Data upływu obecnej kadencji*</b> |
|------------------------|-----------------|--|--------------------------------------|
| Tomasz Grodzki         | Prezes Zarządu  | 14 grudnia 2023 r.                       | 31 grudnia 2028 r.                   |
| Sylwester Bogacki      | Członek Zarządu | 14 grudnia 2023 r.                       | 31 grudnia 2028 r.                   |

*\*Na podstawie art. 369 § 1 KSH, kadencję oblicza się w pełnych latach obrotowych.*

*Źródło: Spółka*

#### Tomasz Grodzki

Tomasz Grodzki posiada wykształcenie wyższe. W 1993 r. ukończył studia ekonomiczne na Wydziale Ekonomicznym UMCS w Lublinie na kierunku Organizacja i Zarządzanie, a w 2001 r. ukończył podyplomowe studium – zarządzanie wartością firmy w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Tomasz Grodzki doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) w latach 1993 – 1998 w firmie konsultingowej „DEMOS” Ltd. z siedzibą w Lublinie jako doradca finansowy; (ii) w latach 1998 – 1999 w KOWENT S.A. z siedzibą w Końskie jako dyrektor finansowy; (iii) w 1999 r. w firmie Odlewnia Żeliwia sp. z o.o. w Lublinie jako zastępca dyrektora ds. ekonomiczno-finansowych; (iv) w latach 1999 – 2001 w POLMOZBYT Lublin sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako dyrektor ds. ekonomiczno-finansowych; (v) w latach 2002 – 2003 w Browar Łomża sp. z o.o. z siedzibą w Łomży jako członek zarządu oraz dyrektor finansowy; (vi) w latach 2002 -2003 w PEPEES S.A. z siedzibą w Łomży jako członek zarządu i dyrektor finansowy; (vii) w latach 2001 – 2010 w IDEA Invest sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu, a następnie wiceprezes zarządu; (viii) w latach 2008 – 2009 w NATURA sp. j. z siedzibą w Bełżcu jako dyrektor finansowy, a następnie dyrektor zarządzający; (ix) w latach 2009 – 2014 w PBL Development sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu; (x) w latach 2010 – 2013 w spółkach z grupy kapitałowej WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie jako dyrektor finansowy, wiceprezes ds. finansowych oraz prezes zarządu; (xi) w latach 2010 – 2014 w Lubelski Chmiel Investment sp. z o.o. jako prokurent samoistny; (xii) w latach 2010 – 2014 w PERŁA BROWARY LUBELSKIE S.A. z siedzibą w Lublinie jako prokurent samoistny, a następnie dyrektor generalny; (xiii) w latach 2015 – 2016 w MOSIR Lublin sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu.

#### Sylwester Bogacki

Sylwester Bogacki posiada wykształcenie wyższe. W 1998 r. ukończył studia ekonomiczne na kierunku zarządzanie i marketing na Uniwersytecie Marii Skłodowskiej-Curie w Lublinie, a następnie w 2000 r. ukończył studia podyplomowe MBA w Lubelskiej Szkole Biznesu/University of Central Lancashire i uzyskał dyplom Master

of Business Administration (MBA) oraz w 2003 r. ukończył studia podyplomowe na kierunku rachunkowość i finanse przedsiębiorstwa w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego. W 2007 r. rozpoczął rozprawę doktorską z zakresu zarządzania ryzykiem rynku w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie w Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie.

Sylwester Bogacki doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) w latach 1998 – 1999 w Rejonowym Urzędzie Pracy w Lublinie jako koordynator działalności akwizycyjnej OFE Pocztylion; (ii) w latach 1999 – 2006 w Lubelskim Przedsiębiorstwie Budownictwa Ogólnego z siedzibą w Lublinie jako specjalista ds. marketingu, kierownik działu marketingu i sprzedaży, dyrektor finansowy oraz prezes zarządu; (iii) w latach 2004 – 2005 w Towarzystwie Budownictwa Społecznego „LPBO” sp. z o.o. jako prezes zarządu, a w latach 2006 – 2012 jako przewodniczący rady nadzorczej; (iv) w latach 2006 -2009 w MASTERS S.A. jako członek rady nadzorczej; (v) w latach 2007 – 2011 w Kredyt Inkaso S.A. jako członek rady nadzorczej; (vi) w latach 2006 – 2013 w SANWIL HOLDING S.A. jako przewodniczący rady nadzorczej; (vii) w latach 2007 -2014 w WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie jako prezes oraz wiceprezes zarządu; (viii) w latach 2009 – 2013 w Wikana Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu; (ix) w latach 2010 – 2011 w Wikana Project sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu; (x) w latach 2012 – 2014 w Zielone Tarasy S.A. jako członek rady nadzorczej; (xi) w latach 2012 – 2014 w MULTISERWIS S.A. jako przewodniczący rady nadzorczej; (xii) w latach 2012 – 2014 w Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu; (xiii) w latach 2012 -2014 w Wikana Property sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes oraz wiceprezes zarządu; (xiv) w 2014 r. w Wikana Bioenergia sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako członek zarządu; oraz (xv) w latach 2014 – 2016 w Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako prezes zarządu. Ponadto, od 2002 r. jest wykładowcą w katedrze ekonomii, a od 2009 r. członkiem konwentu, a dodatkowo od 2019 r. dziekanem, w Wyższej Szkole Ekonomii i Innowacji w Lublinie. Dodatkowo, od 2016 r. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie doradztwa w procesie zarządzania przedsiębiorstwami, restrukturyzacji przedsiębiorstw, wdrażania projektów inwestycyjnych oraz restrukturyzacyjnych, operacjonalizacji strategii rozwoju oraz funkcjonowania spółek.

Ponadto:

- żaden z członków Zarządu Emitenta nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub osoby zarządzającej w podmiotach, które w okresie sprawowania przez niego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji;
- żaden z członków Zarządu Emitenta nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS, ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska;
- żaden z członków Zarządu Emitenta nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu, ani nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani nie doszło do zdarzeń równoważnych na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska;
- brak jest toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowań cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących członków Zarządu Emitenta, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Spółki;
- nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów, jakie mogłyby zachodzić w związku z pełnieniem przez członków Zarządu Emitenta innych obowiązków lub w związku z ich prywatnymi interesami, a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki.

### **Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach**

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat członkowie Zarządu: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych lub (ii) posiadali akcje lub udziały lub (iii) byli wspólnikami lub (iv) prowadzili jednoosobową działalność gospodarczą.

| <b>Imię i nazwisko</b> | <b>Podmiot</b>                            | <b>Pełniona funkcja</b>              | <b>Czy funkcja nadal jest pełniona</b> |
|------------------------|---|--------------------------------------|--|
| Tomasz Grodzki         | K.S. "Lublinianka" sp. z o.o.             | prezes zarządu                       | tak                                    |
|                        | SERV&COOP sp. z o.o.                      | wspólnik                             | tak                                    |
|                        | Invest TM sp. z o.o.                      | prezes zarządu/wspólnik              | tak/tak                                |
| Sylwester Bogacki      | Sylwester Bogacki Doradztwo i Zarządzanie | jednoosobowa działalność gospodarcza | tak                                    |
|                        | HLBS Development sp. z o.o.               | wspólnik                             | tak                                    |
|                        | K.S. "Lublinianka" sp. z o.o.             | członek rady nadzorczej              | tak                                    |
|                        | HNS 2 sp. z o.o. sp. k.                   | wspólnik reprezentujący spółkę       | tak                                    |
|                        | HNS 2 sp. z o.o.                          | wspólnik                             | tak                                    |
|                        | Financentre sp. z o.o.                    | wspólnik                             | nie                                    |
|                        | SprayApp Connect Sp. z o.o.               | wspólnik                             | tak                                    |

Źródło: Spółka

#### **5.16.2. Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, w tym Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i wynosi 5 (pięć) lat. Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu zatwierdzanego przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z § 11 statutu Spółki, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej. Ilekroć liczba członków Rady Nadzorczej ulegnie zmniejszeniu poniżej pięciu członków, Rada Nadzorcza w trakcie trwania danej kadencji może powołać do swojego składu jednego członka w drodze uchwały o dokooptowaniu. Dokooptowani członkowie powinni zostać zatwierdzeni przez najbliższe Walne Zgromadzenie, a ich mandaty wygasają z upływem kadencji Rady Nadzorczej.

#### **Skład Rady Nadzorczej**

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat członków Rady Nadzorczej, ich wiek, piastowaną funkcję, datę objęcia funkcji oraz datę upływu obecnej kadencji członka Rady Nadzorczej.

| <b>Imiona i nazwisko</b> | <b>Funkcja</b>                            | <b>Data rozpoczęcia obecnej kadencji</b> | <b>Data upływu obecnej kadencji*</b> |
|--------------------------|---|--|--------------------------------------|
| Robert Zajkowski         | przewodniczący Rady Nadzorczej            | 22 maja 2025 r.                          | 31 grudnia 2030 r.                   |
| Piotr Biernatowski       | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej | 22 maja 2025 r.                          | 31 grudnia 2030 r.                   |
| Joanna Bartkowiak        | członek Rady Nadzorczej                   | 22 maja 2025 r.                          | 31 grudnia 2030 r.                   |
| Tomasz Wołowicz          | członek Rady Nadzorczej                   | 22 maja 2025 r.                          | 31 grudnia 2030 r.                   |
| Kamil Majewski           | członek Rady Nadzorczej                   | 22 maja 2025 r.                          | 31 grudnia 2030 r.                   |

\*Na podstawie art. 369 § 1 w zw. z art. 386 § 2 KSH, kadencję oblicza się w pełnych latach obrotowych.

Źródło: Spółka

### Robert Zajkowski

Robert Zajkowski posiada wykształcenie wyższe. W 1998 r. ukończył studia magisterskie na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, następnie w 2006 r. uzyskał tytuł doktora nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomii na Wydziale Ekonomicznym UMCS w Lublinie, a w 2019 r. tytuł doktora habilitowanego nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomii na Wydziale Ekonomicznym na UMCS w Lublinie. W swoim doświadczeniu naukowo-dydaktycznym wykorzystuje praktyczną wiedzę z zakresu rachunkowości poprzez prowadzenie zajęć z takich przedmiotów jak: Prognozowanie i symulacje, Analiza ekonomiczno-finansowa, Ekonomia menadżerska czy Zarządzanie wartością przedsiębiorstwa.

Robert Zajkowski swoje doświadczenie naukowo-dydaktyczne zdobywał: (i) w latach 1998 – 2007 w Zakładzie Statystyki i Ekonometrii IMCS w Lublinie jako asystent oraz adiunkt; (ii) w latach 2007 – 2020 w Katedrze bankowości i Rynków Finansowych UMCS w Lublinie jako adiunkt, oraz (iii) od 2020 r. w Katedrze Bankowości i Rynków Finansowych UMCS w Lublinie jako profesor UMCS. Ponadto, posiada duże doświadczenie badawcze zdobyte na UMCS w Lublinie jako członek zespołów badawczych oraz główny wykonawca projektów takich jak „Ład korporacyjny, struktura własnościowa i wyniki finansowe przedsiębiorstw rodzinnych w Polsce i Austrii”, „Finansowe instrumenty wsparcia innowacyjności przedsiębiorstw w województwie lubelskim” czy „Uwarunkowania wykorzystania funduszy Unii Europejskiej przez jednostki samorządu terytorialnego w województwie lubelskim”. Dodatkowo Pan Zajkowski posiada duże doświadczenie praktyczne zdobyte w trakcie projektów prowadzonych przez podmioty z sektora publicznego, prywatnego oraz non-profit, w tym m.in. przez Miasto Lublin, Fundacja Polskiej Akademii Nauk w Lublinie, Lubelski Park Naukowo – Technologiczny S.A. czy Akademię Leona Koźmińskiego w Warszawie. Autor i współautor ponad 60 publikacji naukowych. Promotor łącznie ponad 200 prac, z czego 120 to prace magisterskie.

### Piotr Biernatowski

Piotr Biernatowski posiada wykształcenie wyższe. W 2011 r. ukończył studia magisterskie na kierunku prawo na Akademii im. Leona Koźmińskiego w Warszawie, a w 2015 r. uzyskał tytuł adwokata w ORA w Warszawie. Ponadto, w 2019 r. ukończył studia podyplomowe na kierunku bankowość inwestycyjna w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Piotr Biernatowski zdobywał doświadczenie zawodowe: (i) od 2011 r. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Adwokacka Piotr Biernatowski z siedzibą w Warszawie; (ii) od 2019 r. jest adwokatem i partnerem, a od 2022 r. również komplementariuszem, w GP Partners Gawroński, Biernatowski sp. k. z siedzibą w Warszawie.

### Joanna Bartkowiak

Joanna Bartkowiak posiada wykształcenie wyższe. W 2004 r. ukończyła studia licencjackie z socjologii, organizacji i zarządzania na Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Administracji, a w 2019 r. ukończyła studia magisterskie z socjologii i coachingu menadżerskiego na Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Administracji w Lublinie.

Joanna Bartkowiak swoje doświadczenie zawodowe zdobywała: (i) w latach 2006 – 2021 w liniach lotniczych Ryanair jako agent obsługi oraz (ii) od 2021 r. w SERV&COOP sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jako prezes zarządu.

### Tomasz Wołowicz

Tomasz Wołowicz posiada wykształcenie wyższe. W 1996 r. ukończył Katolicki Uniwersytet Lubelski uzyskując tytuł magistra ekonomii. W roku 2000 Katolicki Uniwersytet Lubelski ukończył studia doktoranckie i uzyskał tytuł doktora nauk ekonomicznych w zakresie ekonomii. Ponadto, w roku 2014 uzyskał tytuł dr hab. nauk ekonomicznych w zakresie organizacji i zarządzania a w 2024 roku uzyskał tytuł dr hab. nauk prawnych w zakresie prawa międzynarodowego i międzynarodowych stosunków gospodarczych. Dodatkowo ukończył liczne studia podyplomowe: w zakresie innowatyki, w zakresie audytu i kontroli wewnętrznej w sektorze prywatnym i administracji, w zakresie innowacyjnego zarządzania badaniami naukowymi, w zakresie aspektów prawnych i ekonomicznych w nadzorze właścicielskim.

Tomasz Wołowicz we wskazanych okresach zdobywał następujące doświadczenie zawodowe: (i) 1997-2000 Kierownik Wydziału Podatków i Opłat lokalnych, Urząd Gminy Krynica-Zdrój, (ii) 2000-2001 Kierownik Zespołu Ekonomiki Turystyki, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, (iii) 2004-2006 Zastępca Kierownika Katedry Ekonomii, Wydział Przedsiębiorczości i Zarządzania - Wyższa Szkoła Biznesu – National-Louis University w Nowym Sączu, (iv) 2004-2018 Biegły Sądowy z zakresy finansów, rachunkowości i prawa podatkowego, (v) 2008-2009 Pełnomocnik Rektora ds. projektów komercyjnych, WSB-NLU w Nowym Sączu, (vi) 2006 - 2012 Kierownik Zakładu Ekonomii, Wydział Przedsiębiorczości i Zarządzania Wyższa Szkoła Biznesu – National-Louis University w Nowym Sączu, (v) 2006-2012 Przewodniczący Rady Nadzorczej Huty Kościuszko S.A. w Chorzowie, (vi) 2007 - 2008 Prezes Zarządu Huta Kościuszko S.A. w Chorzowie, (vii) 2008- 2009 Pełnomocnik Rektora ds. projektów komercyjnych – WSB-NLU w Nowym Sączu, (viii) 2010-2011 Kierownik Zakładu Ekonomii, Nauk Społecznych i Prawa na Wydziale Zamiejscowym w Tarnowie - Wyższa Szkoła Biznesu – National-Louis University w Nowym Sączu, (ix) 2011-2018 Zastępca Burmistrza Krynicy-Zdroju, (x) 2011 - 2013 Zastępca Dyrektora ds. Rozwoju w Instytucie Badań i Analiz Finansowych - Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, (xii) 2011-2018 Przewodniczący Rady Nadzorczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Krynicy-Zdroju, (xiii) 2017 – 2019 Kierownik Zakładu Finansów i Rachunkowości – Wyższa Szkoła Ekonomii i Innowacji w Lublinie, (xiv) 2019-2023 Dyrektor Instytutu Administracji Publicznej i Biznesu – Wyższa Szkoła Ekonomii i Innowacji w Lublinie, a w latach 2022-2023 Koordynator studiów podyplomowych i MBA.

Ponadto od roku: (i) 2001 sprawuje funkcję doradcy ds. ekonomicznych i prawnych Stowarzyszenia Gmin Uzdrawiskowych RP, (ii) 2010 jest ekspertem i konsultantem Samodzielnego Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej „ARCUS” w Krynicy –Zdroju, (iii) 2021 jest społecznym doradcą zarządu PKS Ryki sp. z o.o. oraz doradcą Zarządu Stowarzyszenia Eksporterów, (iv) 2022 jest społecznym doradcą zarządu - Stowarzyszenie Polski PKS, (v) 2023 jest Prorektorem ds. nauki i współpracy międzynarodowej, Akademia WSEI Lublin, (vi) 2021 jest właścicielem firmy SUPPORT Tomasz Wołowicz zajmującej się konsultingiem, doradztwem biznesowym, zarządzaniem nieruchomościami.

#### Kamil Majewski

Kamil Majewski posiada wykształcenie wyższe. W 2010 r. ukończył studia magisterskie na kierunku finanse i rachunkowość w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Kamil Majewski doświadczenie zawodowe zdobywał w latach: (i) 2010 – 2013 w PwC sp. z o.o. jako starszy konsultant ds. Audytu, (ii) 2013 – 2014 w Legia Warszawa S.A. jako kontroler finansowy, (iii) 2019 – 2020 w Food & Friends Polska S.A. jako dyrektor finansowy, (iv) 2019 – 2022 w Gastromall Group sp. z o.o. jako Dyrektor Finansowy/Dyrektor rozwoju. Ponadto w LA MANIA sp. z o.o. w latach 2014 – 2019 pełnił funkcję Dyrektora Finansowego/Dyrektora Inwestycyjnego, a od 2022 jest Dyrektorem Inwestycyjnym.

Ponadto:

- żaden z członków Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub osoby zarządzającej w podmiotach, które w okresie sprawowania przez niego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji, za wyjątkiem Pana Kamila Majewskiego, który sprawował funkcję prezesa zarządu w DKM Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji (likwidacja dobrowolna);
- żaden z członków Rady Nadzorczej Emitenta nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS, ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska;
- żaden z członków Rady Nadzorczej Emitenta nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu, ani nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu

Spółek Handlowych, ani nie doszło do zdarzeń równoważnych na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska;

- brak jest toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowań cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących członków Rady Nadzorczej Emitenta, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Spółki;
- nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów, jakie mogłyby zachodzić w związku z pełnieniem przez członków Rady Nadzorczej Emitenta innych obowiązków lub w związku z ich prywatnymi interesami, a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki.

#### **Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach**

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje lub udziały lub (iii) byli współnikami.

| <b>Imię i nazwisko</b> | <b>Podmiot</b>                               | <b>Pełniona funkcja</b> | <b>Czy funkcja nadal jest pełniona</b> |
|------------------------|--|-------------------------|--|
| Robert Zajkowski       | Medical Inventi S.A.                         | wspólnik                | tak                                    |
| Piotr Biernatowski     | KG Ventures sp. z o.o.                       | wspólnik                | nie                                    |
|                        | GP Partners Gawroński, Biernatowski sp. k.   | wspólnik                | tak                                    |
|                        | Largo Law P. Biernatowski i wspólnicy sp. k. | wspólnik                | nie                                    |
|                        | Loan Magazine sp. z o.o.                     | wspólnik                | nie                                    |
| Joanna Bartkowiak      | SERV&COOP sp. z o.o.                         | prezes zarządu          | tak                                    |
| Kamil Majewski         | Reino Capital S.A.                           | członek rady nadzorczej | tak                                    |

Źródło: Spółka

#### **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 o Ofercie Publicznej**

Według najlepszej wiedzy Spółki, Akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu są osoby wskazane w poniższej tabeli:

| <b>Akcjonariusz</b> | <b>Liczba i rodzaj akcji</b>                 | <b>Liczba głosów na WZ</b> | <b>Łączny udział w kapitale</b> | <b>Łączny udział głosów na WZ</b> |
|---------------------|--|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Tomasz Grodzki      | 434.864<br>(akcje zwykłe na okaziciela)      | 434.864                    | 16,96%                          | 21,47%                            |
|                     | 1.477.580<br>(akcje imienne uprzywilejowane) | 2.955.160                  |                                 |                                   |
|                     | łącznie akcji: 1.912.444                     | łącznie głosów: 3.390.024  |                                 |                                   |
| Sylwester Bogacki   | 374.000<br>(akcje zwykłe na okaziciela)      | 374.000                    | 16,42%                          | 21,09%                            |
|                     | 1.477.985<br>(akcje imienne uprzywilejowane) | 2.955.970                  |                                 |                                   |
|                     | łącznie akcji: 1 851 985                     | łącznie głosów: 3.329.970  |                                 |                                   |

|                            |   |           |        |        |
|----------------------------|---|-----------|--------|--------|
| MTT Investments Sp. z o.o. | 1.137.500<br>(akcje imienne uprzywilejowane)              | 2.275.000 | 10,09% | 14,41% |
| La Mania sp. z o.o.        | 1.000.000<br>(łącznie liczba, akcje zwykłe na okaziciela) | 1.000.000 | 8,87%  | 6,33%  |

Źródło: Spółka

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w tabeli powyżej, oprócz akcji zwykłych na okaziciela Spółki, znaczni akcjonariusze Emitenta posiadają również akcje imienne uprzywilejowane uprawniające do 2 (dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu na 1 (jedną) akcję uprzywilejowaną, zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, pod kodem ISIN: PLINTBD00048, w liczbie wskazanej w tabeli powyżej.

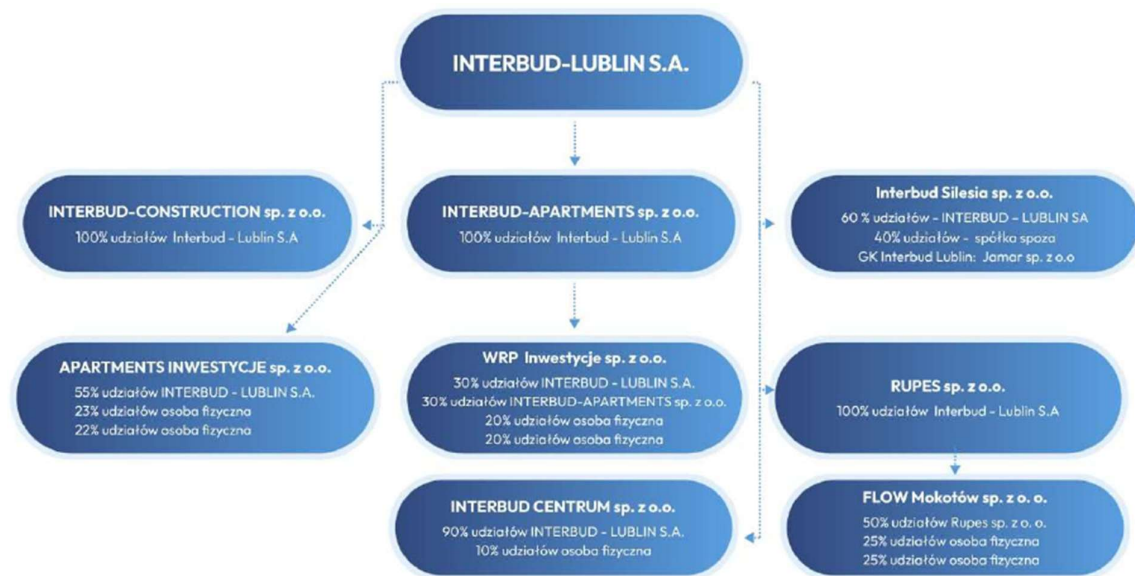
Ponadto, akcje serii G, bez uprzedniej zgody, nie mogą zostać sprzedane, przeniesione, ani obciążone, w okresie 3 lat od daty zawarcia umowy lub, jeśli nastąpi to wcześniej, do dnia w którym wystąpił przypadek naruszenia (Lock-up). Po upływie okresu trzech lat, w ciągu kolejnego roku „LA MANIA” sp. z o.o. będzie uprawniona do ich sprzedaży określonym w umowie podmiotom, natomiast tym podmiotom, w przypadku zamiaru zbycia akcji serii G w transakcji zawieranej poza rynkiem regulowanym lub transakcji pozasesyjnej, zostało przyznane prawo pierwszeństwa nabycia akcji po okresie Lock-up do dnia 4 (czwartej) rocznicy zawarcia umowy lub złożenia oświadczenia posiadacza akcji serii G o skorzystaniu z prawa opcji sprzedaży akcji serii G.

Poza wskazanymi powyżej akcjami znaczni akcjonariusze Emitenta nie posiadają żadnych innych praw głosu w Spółce ani nie są w żaden inny sposób uprzywilejowani pod względem prawa głosu.

#### 5.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

##### Najważniejsze informacje o Spółce i Grupie

Spółka tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent wraz z siedmioma Spółkami Zależnymi. Emitent koncentruje swoją działalność na obsłudze Spółek Zależnych prowadzących działalność deweloperską. Usługi świadczone przez Spółkę obejmują działalność związaną z obsługą nadzoru inwestorskiego realizowanego na rzecz podmiotów Grupy, wsparcie sprzedaży realizowanych przez te podmioty oraz obsługi administracyjno-biurowo-księgowej wykonywanej na rzecz tych podmiotów. Strukturę Grupy przedstawia poniższy graf:



Źródło: Spółka

- 1) **Interbud-Construction** – przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. W roku 2025 spółka zrealizowała inwestycję „Osiedle Lotników” etap 3 przy ul. Doświadczalnej, w Lublinie. Spółka będzie realizować kolejne etapy inwestycji „Zielony Felin”;
- 2) **Apartments Inwestycje** – przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. W roku 2025 spółka dokonała sprzedaży projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4, a obecnie rozpoczęła przygotowania do realizacji kolejnej inwestycji mieszkaniowo-usługowej w Lublinie;
- 3) **WRP** – przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka realizuje pierwsze etapy inwestycji „Zielony Felin”;
- 4) **Rupes** – przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Rupes będzie odpowiedzialna w Grupie za realizację części inwestycji deweloperskich. Rupes posiada 50% w kapitale zakładowym spółki Flow Mokotów;
- 5) **Flow Mokotów** - przedmiotem działalności jest działalność deweloperska – będzie realizować projekt deweloperski w Warszawie;
- 6) **Interbud Centrum** – przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Przygotowuje realizację inwestycji „Przy Placu Wolności by BBBHouse”;
- 7) **Interbud Silesia** – przedmiotem działalności jest działalność deweloperska – będzie realizować projekt deweloperski w Katowicach;
- 8) **Interbud-Apartments** – przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Przygotowuje projekt deweloperski budowy jednego budynku wielorodzinnego w Lublinie.

#### **Przedmiot działalności Grupy i jej strategia**

W ramach prowadzonej działalności Grupa ma zamiar koncentrować się w najbliższych latach na działalności deweloperskiej i planuje uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne.

Wszystkie planowane inwestycje Grupa zamierza realizować na terenie Polski i nie jest planowana ekspansja zagraniczna w najbliższym okresie. Głównymi rynkami na jakich Grupa planuje prowadzić działalność to Lublin, Warszawa, Łódź, Olsztyn i Katowice, ale nie jest wykluczone prowadzenie działań inwestycyjnych w innych regionach kraju. Działania Grupy są skoncentrowane na zapewnieniu od roku 2026 stałych i regularnych przychodów z działalności.

Strategia Grupy jest kontynuacją działań zainicjowanych w latach 2016 -2017, kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Po zrealizowaniu w 2019 r. inwestycji – Os. Botanik 4 oraz Nowy Felin, oraz w 2022 r. inwestycji Osiedle Lotników, spółki deweloperskie Grupy będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego przede wszystkim na gruntach będących częścią banku ziemi Grupy. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji ich opłacalności i terminu uzyskania pozwoleń na budowę.

#### **Inwestycje Grupy**

Poniżej przedstawiono opis istotnych inwestycji Grupy, które są w toku lub w stosunku do których podjęto już wiążące zobowiązania, wraz z przewidywanym źródłem środków finansowych.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. dla Spółki zostało wydane pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie, które 24 października 2025 r. uzyskało status ostatecznego. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2.397 m<sup>2</sup>. Przychody z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027 r.

Interbud Construction rozpoczęła w 2023 roku realizację projektu „Osiedle Lotników” etap 3 przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składa się z jednego budynku wielorodzinnego, na który

w październiku 2023 r. Spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę. Projekt zakładał wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m<sup>2</sup> PUM) i 2 lokali usługowych (339m<sup>2</sup> PUU). 29 sierpnia 2025 r. spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości, co pozwoliło dokonać przeniesienia własności 25 lokali mieszkalnych. Na Datę Memorandum Interbud Construction posiada podpisane umowy przedwstępne na 2 lokale usługowe, natomiast własność wszystkich lokali mieszkalnych została już przeniesiona na klientów.

W styczniu 2025 r. Apartments Inwestycje dokonała sprzedaży projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4. w Lublinie do podmiotu trzeciego. Ponadto, Apartments Inwestycje zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, do 31 stycznia 2026 r. Apartments Inwestycje zapłaci w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Apartments Inwestycje ma zamiar prowadzić na nieruchomości inwestycję mieszkaniowo – usługową o łącznej powierzchni ok. 2.700 m<sup>2</sup> (PUM + PUU). Planowana inwestycja jest wspólną realizacją wraz z dwoma lokalnymi przedsiębiorcami, w związku z czym Spółka zbyła na rzecz tych partnerów 45% udziałów posiadanych w spółce Apartments Inwestycje, pozostawiając sobie pozostałe 55% udziałów.

WRP przygotowuje projekt o nazwie „Zielony Felin”, zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne (ponad 6200m<sup>2</sup> PUM) (etap 1). Projekt zakłada co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. W dniu 23 stycznia 2025 r. WRP uzyskało pozwolenie na budowę, które stało się ostateczne w dniu 14 lutego 2025 r. W czerwcu 2025 r. spółka rozpoczęła proces budowlany. Na Datę Memorandum spółka ma zakończony 2. etap (z 9 założonych) realizacji budowy, zgodnie z przyjętym projektem informacyjnym dla przedmiotowej inwestycji. Na Datę Memorandum spółka posiada 41 rezerwacji mieszkań (28% przedsprzedaży), które powinny przełożyć się na umowy deweloperskie do końca tego roku. Projekt w etapie 1. i 2. będzie realizowany przez WRP, natomiast pozostałe etapy będą realizowane przez Interbud Construction. WRP posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i ponad 95% dla etapu 2. Do pozostałych etapów WRP i Interbud Construction posiadają zabezpieczone ponad 68% gruntów. Realizacja etapu 2. rozpocznie się w drugiej połowie 2026 roku. Etap 3. i 4. rozpocznie się z końcem 2027 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2028 i 2029 roku.

Rupes przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę w styczniu 2026 roku. Proces budowlany rozpocznie się w II kwartale 2026 r. W ramach projektu planowane jest wybudowanie 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m<sup>2</sup> PUM). Na potrzeby realizacji inwestycji Rupes założyła podmiot Flow Mokotów sp. z o.o., której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów, a pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Interbud Centrum jest właścicielem nieruchomości w Łodzi przy ul. Pomorskiej 9. W dniu 8 sierpnia 2025 r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną (stało się ostateczne 14 października 2025 r.). Według przygotowanej dokumentacji budowlanej Interbud Centrum zakłada realizację inwestycji o nazwie handlowej „Przy Placu Wolności by BBBHouse”, w ramach której planowane jest wybudowanie 55 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.238 m<sup>2</sup> PUM i lokalu usługowego o powierzchni 189 m<sup>2</sup> PUU. Rozpoczęcie procesu budowlanego zaplanowane jest do końca 2025 r. Przychody z realizacji tej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku.

W dniu 27 sierpnia 2025 r. Interbud Silesia (w której Emitent posiada 60% udziałów) zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000 m<sup>2</sup>-13.000 m<sup>2</sup> PUM, nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Spółka

zakłada przeprowadzić realizację inwestycji w Katowicach w etapach, a rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji ma nastąpić w latach 2028-2030.

W roku 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już na własność nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3.700 m<sup>2</sup> w dzielnicy Kalinowszczyzna. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej nieruchomości jest przewidywane w II półroczu 2026 r. Rozpoznanie przychodów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Poza rynkiem Lubelskim, Warszawskim i Katowickim Grupa Kapitałowa planuje w pierwszym kwartale 2026 r. uzyskać pozwolenie na budowę dla inwestycji w Olsztynie, z której rozpoznanie przychodów nastąpi na przełomie lat 2027 i 2028.

**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 inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.

**5.20. Informacje zamieszczane w przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

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

## VI. INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z jego badania zostało włączone do Memorandum przez odniesienie i jest dostępne – jako część raportu okresowego Emitenta za rok obrotowy 2024 – na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/Skonsolidowany\\_raport\\_grupy\\_kapitalowej\\_Interbud\\_Lublin\\_za\\_2024\\_rok.zip](https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/Skonsolidowany_raport_grupy_kapitalowej_Interbud_Lublin_za_2024_rok.zip).

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. zostało włączone do Memorandum przez odniesienie i jest dostępne – jako część raportu okresowego Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. – na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/ro\\_III\\_kw\\_2025.zip](https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/ro_III_kw_2025.zip).

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 05.12.2025 godz. 09:52:05

Numer KRS: 0000296176

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

|   |                 |   |                      |            |
|---|-----------------|---|----------------------|------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym |                 | 31.12.2007  |                      |            |
| Ostatni wpis                                  | Numer wpisu     | 130   | Data dokonania wpisu | 06.06.2025 |
|   | Sygnatura akt   | LU.VI NS-REJ.KRS/14664/25/444   |                      |            |
|   | Oznaczenie sądu | SĄD REJONOWY LUBLIN WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO |                      |            |

## Dział 1

| Rubryka 1 - Dane podmiotu   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1.Oznaczenie formy prawnej  | SPÓŁKA AKCYJNA                     |
| 2.Numer REGON/NIP   | REGON: 008020841, NIP: 7120152242  |
| 3.Firma, pod którą spółka działa  | "INTERBUD - LUBLIN" 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. LUBELSKIE, powiat M. LUBLIN, gmina M. LUBLIN, miejsc. LUBLIN               |
| 2.Adres  | ul. ALEJE RACŁAWICKIE, nr 8, lok. 39, miejsc. LUBLIN, kod 20-037, poczta LUBLIN, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej  | INFO@INTERBUD.COM.PL   |
| 4.Adres strony internetowej  | HTTPS://INTERBUD.COM.PL  |
| 5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych | AE:PL-71383-47520-GFUGE-25   |

| Rubryka 3 - Oddziały |  |
|----------------------|--|
| Brak wpisów          |  |

| Rubryka 4 - Informacje o statucie |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   |  |

|   |    |  |
|---|----|--|
| 1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu | 1  | 19.12.2007 R. REP.A NR 7795/2007, NOTARIUSZ BRYGIDA NIZIO, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE, UL. CHOPINA 8.  |
|   | 2  | ZMIANA § 2, § 4 UST.1, § 5, § 8, § 9 UST.2, § 9 UST.4, § 12 UST.1, § 12 UST.11, § 13 UST.2, § 20UST.1 LIT. I,<br>STATUT SPÓŁKI Z DNIA 05.02.2008R. W KANCELARII NOTARIALNEJ BRYGIDY NIZIO W LUBLINIE PRZY UL. CHOPINA 8, REP. A NR 755/2008;   |
|   | 3  | AKT NOTARIALNY Z DNIA 12 MAJA 2009 REPERTORIUM A NUMER 2409/2009 NOTARIUSZ BRYGIDA NIZIO Z KANCELARII NOTARIALNEJ W LUBLINIE - ZMIANA § 9 UST. 4 I § 11 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.   |
|   | 4  | 10.02.2010 R. NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE, REP.A NR 1613/2010 - ZMIENIONO §4, §5, §8, §9, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §20, §22, §23, DODANO §15 I §16 W NOWYM BRZMIENIU W MIEJSCE DOTYCHCZASOWYCH §15 I §16. ZMIANA NUMERACJI PARAGRAFÓW STATUTU SPÓŁKI POPRZEZ NADANIE PARAGRAFOM O NUMERACH: 17, 18, 19, 21, 25 I 26 ODPOWIEDNIO NUMERÓW: 19, 20, 21, 23, 26 I 27. WYKREŚLENIE § 24 STATUTU SPÓŁKI. |
|   | 5  | 23.02.2010 R. NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W LUBLINIE PRZY UL. KRÓLA ST. LESZCZYŃSKIEGO 3/1, REPERTORIUM A NR 1859/2010 - ZMIENIONO PAR. 5 UST. 1 STATUTU  |
|   | 6  | 29.04.2010, REPERTORIUM A NR 3260/2010, NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA, UL. STANISŁAWA LESZCZYŃSKIEGO 3/1, 20-069 LUBLIN, ZMIANA §4 STATUTU SPÓŁKI PRZEZ DODANIE W USTĘPIE 1 PUNKTU 35.  |
|   | 7  | 30.06.2010R., REPERTORIUM A NUMER 4081/2010, NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA , UL. STANISŁAWA LESZCZYŃSKIEGO 3/1, 20-069 LUBLIN, ZMIANA §4 STATUTU SPÓŁKI PRZEZ ZMIANĘ TREŚCI W USTĘPIE 1 PUNKT 35.   |
|   | 8  | 06.10.2010 R., NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE, REPERTORIUM A NR 5604/2010, ZMIENIONO § 5 STATUTU SPÓŁKI.  |
|   | 9  | 28.12.2011R.<br>REPERTORIUM A NR 5600/2011 NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE<br>ZMIENIONO STATUT POPRZEZ DODANIE W §22 USTĘPU 3   |
|   | 10 | 29.06.2012 R., REPERTORIUM A NR 2162/2012, NOTARIUSZ JANUSZ FLORKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE, ZMIANA STATUTU W § 9 UST. 4 ORAZ § 13 UST. 2 LIT.J)  |
|   | 11 | 30.06.2014 R. - REP. A NR 838/2014, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE: ZMIANA § 9 UST. 4 STATUTU I PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU   |
|   | 12 | 27.01.2015 R. - REP. A NR 268/2015, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE: DODANIE PKT. 36-39 W § 4 UST. 1; DODANIE PKT. P W § 13 UST. 2; DODANIE § 5A STATUTU; PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU  |
|   | 13 | 21.08.2018 R., NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ W LUBLINIE PRZY ULICY 3 MAJA 10/4, 20-078 LUBLIN, REPERTORIUM A NR 3759/2018 - W §4 WYKREŚLONO UST.1 PKT 6-15, 19, 32, 36, 37;DODANO W §4 UST.1 PKT 40-45; ZMIANA §8 UST.1, UST.2; W §8 DODANO UST.9, UST.10; W §9 DODANO UST.8, UST.9; ZMIANA §11 UST.1; W §11 DODANO UST.3, UST.4, UST.5; ZMIANA §16 UST.5; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU.                       |
|   | 14 | 29.06.2023, REP 1713/2023, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ W LUBLINIE PRZY ULICY 3 MAJA 5B, 20-078 LUBLIN<br>W §4 DOKONANO ZMIANY UST.1 POPRZEZ SKREŚLENIE PKT. 6-15, 19, 32, 36, 37, DODANIE PKT 1, 3, 6. NADANIE MU NOWEGO BRZMIENIA<br>SKREŚLONO §5A<br>W §8 ZMIENIONO UST. 2, UST.3<br>W §11 ZMIENIONO UST. 3<br>W §12 ZMIENIONO UST. 10<br>W § 21 ZMIENIONO UST. 1<br>PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU.         |
|   | 15 | 17.11.2023, REP 3428/2023, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ   |

|    |  |
|----|--|
|    | W LUBLINIE PRZY ULICY 3 MAJA 5B LOK 2, 20-078 LUBLIN<br>DODANIE DO STATUTU NOWEGO PARAGRAFU §5 (1), PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU.  |
| 16 | 20.02.2024, REPERTORIUM A NR 861/2024, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE; ZMIENIONO § 5   |
| 17 | 31.03.2025, REPERTORIUM A NR 671/2025, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W LUBLINIE; ZMIENIONO § 5   |
| 18 | 22.05.2025, REP A 1158/2025, NOTARIUSZ MICHAŁ KOWALCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA MICHAŁ KOWALCZYK, UL. 3 MAJA 5B/2, 20-078 LUBLIN,<br>ZMIENIONO § 4 UST 1, ZMIENIONO § 11; PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI |

#### 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 obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?  | NIE          |

#### Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

|   |  |
|---|--|
| 1.Określenie okoliczności powstania   | PRZEKSZTAŁCENIE  |
| 2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale   | UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNIA 19.12.2007 R. ZAPROTOKOŁOWANA W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA - BRYGIDĘ NIZIO Z KANCELARII NOTARIALNEJ W LUBLINIE ZA REP.A NR 7795/2007. |
| 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  | PRZEDSIĘBIORSTWO INSTALACJI SANITARNYCH I ELEKTRYCZNYCH "INTERBUD" 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   | 0000007074   |
|   | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję       | *****  |
|   | 5.Numer REGON  | 008020841  |
|   | 6.Numer NIP  | -----  |

#### Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza

Brak wpisów

#### Rubryka 8 - Kapitał spółki

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1.Wysokość kapitału zakładowego  | 1 127 600,00 Zł |
| 2.Wysokość kapitału docelowego   | 100 000,00 Zł   |
| 3.Liczba akcji wszystkich emisji   | 11276000        |
| 4.Wartość nominalna akcji  | 0,10 Zł         |
| 5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego  | 1 127 600,00 Zł |
| 6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego                                      | -----           |
| 7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje | -----           |
| <b>Podrubryka 1</b>  |                 |
| <b>Informacja o wniesieniu aportu</b>  |                 |
| Brak wpisów  |                 |

| Rubryka 9 - Emisja akcji |  |  |
|--------------------------|--|--|
| 1                        | 1.Nazwa serii akcji  | A  |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii   | 501600   |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | 501.600, UPZYWILEJOWANIE CO DO GŁOSU W TEN SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY.   |
| 2                        | 1.Nazwa serii akcji  | B  |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii   | 2006400  |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | 2.006.400 AKCJI SERII B JEST UPZYWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TEN SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU |
| 3                        | 1.Nazwa serii akcji  | C  |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii   | 2006400  |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | 2.006.400 AKCJI SERII C JEST UPZYWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TEN SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU |
| 4                        | 1.Nazwa serii akcji  | D  |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii   | 501600   |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE  |
| 5                        | 1.Nazwa serii akcji  | E  |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii   | 2000000  |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE  |
| 6                        | 1.Nazwa serii akcji  | F  |

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|   | 2.Liczba akcji w danej serii   | 3260000                     |
|   | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE |
| 7 | 1.Nazwa serii akcji  | G                           |
|   | 2.Liczba akcji w danej serii   | 1000000                     |
|   | 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

#### Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

#### Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów

### Dział 2

#### Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

|   |   |
|---|---|
| 1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu | ZARZĄD  |
| 2.Sposób reprezentacji podmiotu                         | JEŻELI ZARZĄD JEST WIELOOSOBOWY, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ:<br>A) DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM W PRZYPADKU ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ LUB ROZPORZĄDZANIA PRAWEM;<br>B) KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE W PRZYPADKU POZOSTAŁYCH OŚWIADCZEŃ WOLI NIE STANOWIĄCYCH ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ LUB ROZPORZĄDZANIA PRAWEM.<br>W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA WOLI W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA JEDNOOSOBOWO PREZES ZARZĄDU. |

#### Podrubryka 1

##### Dane osób wchodzących w skład organu

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| 1 | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma           | GRODZKI            |
|   | 2.Imiona                               | TOMASZ             |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia | 69120902151, ----- |
|   | 4.Numer KRS                            | *****              |
|   | 5.Funkcja w organie                    | PREZES ZARZĄDU     |

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
|   | reprezentującym  |                    |
|   | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                |
|   | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----              |
| 2 | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma   | BOGACKI            |
|   | 2.Imiona   | SYLWESTER          |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 74082202911, ----- |
|   | 4.Numer KRS  | ****               |
|   | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | CZŁONEK 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                       | BARTKOWIAK         |  |
|                                  |                                      | 2.Imiona                         | JOANNA KATARZYNA   |  |
|                                  |                                      | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 81030901440, ----- |  |
|                                  | 2                                    | 1.Nazwisko                       | ZAJKOWSKI          |  |
|                                  |                                      | 2.Imiona                         | ROBERT             |  |
|                                  |                                      | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 74011009536, ----- |  |
|                                  | 3                                    | 1.Nazwisko                       | BIERNATOWSKI       |  |
|                                  |                                      | 2.Imiona                         | PIOTR              |  |
|                                  |                                      | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 87043016179, ----- |  |
|                                  | 4                                    | 1.Nazwisko                       | WOŁOWIEC           |  |
|                                  |                                      | 2.Imiona                         | TOMASZ             |  |
|                                  |                                      | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 72101509072, ----- |  |
|                                  | 5                                    | 1.Nazwisko                       | MAJEWSKI           |  |
|                                  |                                      | 2.Imiona                         | KAMIL              |  |
| 3.Numer PESEL lub data urodzenia |                                      | 84022606879, -----               |                    |  |

| Rubryka 3 - Prokurenci |                                  |                            |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1                      | 1.Nazwisko                       | GAJOR                      |
|                        | 2.Imiona                         | ROBERT                     |
|                        | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 74032308193, -----         |
|                        | 4.Rodzaj prokury                 | PROKURA ŁĄCZNA NIEWŁAŚCIWA |

## Dział 3

| Rubryka 1 - Przedmiot działalności                    |   |  |
|---|---|--|
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 00, A, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH               |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy    | 1 | 43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ                                   |
|   | 2 | 42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ                  |
|   | 3 | 43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH                                 |
|   | 4 | 68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI                             |
|   | 5 | 77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA  |
|   | 6 | 43, 9, , POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE                                    |
|   | 7 | 69, , , DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA, RACHUNKOWO-KSIĘGOWA I DORADZTWO PODATKOWE               |
|   | 8 | 70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM |
|   | 9 | 41, 00, B, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH            |

| 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                 | 01.07.2008    | 01.01.2007-30.12.2007         |
|  | 2                 | 29.05.2009    | 31.12.2007-31.12.2008         |
|  | 3                 | 07.04.2010    | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|  | 4                 | 24.05.2011    | 01.01.2010-31.12.2010 R.      |
|  | 5                 | 09.07.2012    | 01.01.2011R. - 31.12.2011R.   |
|  | 6                 | 12.07.2013    | 01.01.2012 R.-31.12.2012 R.   |
|  | 7                 | 24.04.2015    | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|  | 8                 | 21.07.2015    | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|  | 9                 | 21.06.2016    | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|  | 10                | 20.07.2017    | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|  | 11                | 27.06.2018    | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|  | 12                | 19.06.2019    | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018   |
|  | 13                | 01.07.2020    | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019   |
|  | 14                | 23.06.2021    | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|  | 15                | 23.06.2022    | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|  | 16                | 04.07.2023    | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |
|  | 17                | 11.07.2024    | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023   |
|  | 18                | 04.06.2025    | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024   |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | 01.01.2007-30.12.2007         |
|  | 2                 | *****         | 31.12.2007-31.12.2008         |
|  | 3                 | *****         | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|  | 4                 | *****         | 01.01.2010-31.12.2010 R.      |
|  | 5                 | *****         | 01.01.2011R. - 31.12.2011R.   |

|   |    |       |                               |
|---|----|-------|-------------------------------|
|   | 6  | ***** | 01.01.2012 R.-31.12.2012 R.   |
|   | 7  | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|   | 8  | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|   | 9  | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|   | 10 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|   | 11 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|   | 12 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018   |
|   | 13 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019   |
|   | 14 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|   | 15 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|   | 16 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |
|   | 17 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023   |
|   | 18 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024   |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego | 1  | ***** | 01.01.2007-30.12.2007         |
|   | 2  | ***** | 31.12.2007-31.12.2008         |
|   | 3  | ***** | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|   | 4  | ***** | 01.01.2010-31.12.2010 R.      |
|   | 5  | ***** | 01.01.2011R. - 31.12.2011R.   |
|   | 6  | ***** | 01.01.2012 R.-31.12.2012 R.   |
|   | 7  | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|   | 8  | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|   | 9  | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|   | 10 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|   | 11 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|   | 12 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018   |
|   | 13 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019   |
|   | 14 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|   | 15 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|   | 16 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |
|   | 17 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023   |
|   | 18 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024   |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu  | 1  | ***** | 01.01.2007-30.12.2007         |
|   | 2  | ***** | 31.12.2007-31.12.2008         |
|   | 3  | ***** | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|   | 4  | ***** | 01.01.2010-31.12.2010 R.      |
|   | 5  | ***** | 01.01.2011R. - 31.12.2011R.   |
|   | 6  | ***** | 01.01.2012 R.-31.12.2012 R.   |
|   | 7  | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|   | 8  | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|   | 9  | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|   | 10 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|   | 11 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|   |    |       |                               |

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 12 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| 13 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
| 14 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| 15 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
| 16 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 17 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
| 18 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |

### 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                 | 12.07.2013    | OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
|   | 2                 | 24.04.2015    | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 3                 | 21.07.2015    | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 4                 | 21.06.2016    | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 5                 | 20.07.2017    | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 6                 | 27.06.2018    | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 7                 | 19.06.2019    | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|   | 8                 | 01.07.2020    | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 9                 | 23.06.2021    | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|   | 10                | 24.06.2022    | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|   | 11                | 04.07.2023    | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|   | 12                | 11.07.2024    | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|   | 13                | 04.06.2025    | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
|   | 2                 | *****         | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 3                 | *****         | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 4                 | *****         | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 5                 | *****         | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 6                 | *****         | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 7                 | *****         | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|   | 8                 | *****         | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 9                 | *****         | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|   | 10                | *****         | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|   | 11                | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|   | 12                | *****         | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|   | 13                | *****         | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego          | 1                 | *****         | OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
|   | 2                 | *****         | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 3                 | *****         | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 4                 | *****         | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 5                 | *****         | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 6                 | *****         | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |

|  |    |       |                             |
|--|----|-------|-----------------------------|
|  | 7  | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|  | 8  | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|  | 9  | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|  | 10 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|  | 11 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|  | 12 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|  | 13 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej | 1  | ***** | OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
|  | 2  | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|  | 3  | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|  | 4  | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|  | 5  | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|  | 6  | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|  | 7  | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|  | 8  | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|  | 9  | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|  | 10 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|  | 11 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|  | 12 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|  | 13 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |

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

31.12.2015

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

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | 1.Informacja o otwarciu postępowania układowego    | SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, 13.02.2017, IX GR 31/16 |
|   | 2.Informacja o zakończeniu postępowania układowego | 14.11.2019, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU Z DNIA 14 LISTOPADA 2019R., SYGN. AKT IX GRU 1/17                  |
|   | 3.Informacja o uchyleniu układu                    | ---, ---, ---   |

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 05.12.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](https://prs.ms.gov.pl)

## 7.2. Aktualny tekst jednolity statutu Emitenta

### STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

#### I. Postanowienia ogólne

##### §1.

1. Firma Spółki brzmi „**INTERBUD-LUBLIN**” Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać firmy skróconej „**INTERBUD-LUBLIN**” S.A. oraz wyróżniającego firmę znaku graficznego.

##### § 2.

Siedzibą Spółki jest Lublin.

##### § 3.

1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej i poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć i prowadzić swoje oddziały, zakłady, filie, przedsiębiorstwa inne jednostki organizacyjne a także uczestniczyć w innych spółkach lub przedsięwzięciach na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej lub za granicą.
3. Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

#### II. Przedmiot działalności Spółki

##### § 4.

1. Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:
  - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 68.11.Z,
  - 2) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości - dział 68,
  - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z,
  - 4) działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70),
  - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych – 41.00.A;
  - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych – 41.00.B;
  - 7) badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych - 72.10.Z,
  - 8) rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę - grupa 43.1,
  - 9) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej - dział 42,
  - 10) wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych - grupa 43.2,
  - 11) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych - grupa 43.3,
  - 12) naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń - dział 33,
  - 13) naprawa i konserwacja komputerów, artykułów użytku osobistego i domowego oraz pojazdów silnikowych, w tym motocykli – 95,
  - 14) działalność związana ze zbieraniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów – 38,
  - 15) handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych - dział 45,
  - 16) handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi - dział 46,
  - 17) handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi - dział 47,

- 18) zakwaterowanie - dział 55,
  - 19) transport lądowy oraz transport rurociągowy - dział 49,
  - 20) magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport - dział 52,
  - 21) pozostałe pośrednictwo pieniężne - klasa 64.19.Z,
  - 22) pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych - grupa 64.9,
  - 23) wynajem i dzierżawa - dział 77,
  - 24) działalność związana z programowaniem, doradztwem w zakresie informatyki i działalności powiązanej - dział 62,
  - 25) działalność usługowa w zakresie infrastruktury obliczeniowej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi (hosting) i pozostała działalność usługowa w zakresie informacji – 63,
  - 26) działalność agencji pracy tymczasowej i pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników - 78.20.Z,
  - 27) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane - grupa 43.9,
  - 28) badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych - 72.10.Z,
  - 29) działalność organizatorów turystyki, agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane – 79,
  - 30) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna – 93,
  - 31) działalność prawnicza, rachunkowo-księgową i doradztwo podatkowe (PKD 69),
  - 32) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71),
  - 33) działalność w zakresie reklamy, badania rynku i public relations – 73,
  - 34) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – 81.30 Z,
  - 35) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej – 82.
2. Działalność, do której potrzebne są koncesje lub zezwolenia prowadzona będzie po ich uzyskaniu.
  3. Istotna zmiana przedmiotu działalności Spółki może zostać dokonana na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego, bez obowiązku wykupu akcji tych Akcjonariuszy, którzy nie zgodzili się na zmianę przedmiotu działalności.

### **III. Kapitał Spółki i akcje**

#### **§ 5**

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **1.127.600,00** (słownie: jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy sześćset) **złotych** i dzieli się na **11.276.000** (słownie: jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej **0,10** (słownie: dziesięć groszy) **złotych** każda akcja, w tym:
  - (a) **501.600** (pięćset jeden tysięcy sześćset) akcji imiennych uprzywilejowanych serii **A**,
  - (b) **2.006.400** (dwa miliony sześć tysięcy czterysta) akcji imiennych uprzywilejowanych serii **B**,
  - (c) **2.006.400** (dwa miliony sześć tysięcy czterysta) akcji imiennych uprzywilejowanych serii **C**,
  - (d) **501.600** (pięćset jeden tysięcy sześćset) akcji zwykłych na okaziciela serii **D**,
  - (e) **2.000.000** (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii **E**,
  - (f) **3.260.000** (trzy miliony dwieście sześćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela seria **F**.
  - (g) **1.000.000** (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii **G**.

2. Akcje serii A, B, C są uprzywilejowane co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.
3. Akcje wydawane w zamian za gotówkę mogą być imienne lub na okaziciela.
4. Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa.

#### **§ 5 (1) Kapitał docelowy**

1. Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela, w liczbie nie większej niż **5.260.000,00 zł** (słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy) o wartości nominalnej **0,10 zł** (słownie: dziesięć groszy) każda akcja, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż **526.000,00 zł** (słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy) złotych (odpowiednio: „**Akcje Nowej Emisji**”, „**Kapitał Docelowy**”).
2. W granicach Kapitału Docelowego, na podstawie niniejszego upoważnienia, Zarząd uprawniony jest do dokonania jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego Spółki. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego wygasa z upływem trzech lat od chwili zarejestrowania przez właściwy dla Spółki sąd rejestrowy zmiany Statutu Spółki dokonanej na mocy niniejszej Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 r.
3. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego przez Zarząd wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Spółki („**Rada Nadzorcza**”) wyrażonej uchwałą, w której zawarte będą zgody, o jakich mowa w ust. 7 i 8 poniżej oraz podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Spółki w formie aktu notarialnego.
4. Kolejne emisje akcji w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, w granicach Kapitału Docelowego, emitowane na podstawie stosownej uchwały przez Zarząd Spółki, będą określane kolejnymi literami alfabetu, poczynając od litery F.
5. W ramach kapitału docelowego Zarząd może wydawać Akcje Nowej Emisji wyłącznie za wkłady pieniężne.
6. Zarząd nie może przyznawać akcjonariuszom obejmującym akcje w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego akcji uprzywilejowanych, jak również nie może przyznawać im uprawnień osobistych, o których mowa w art. 354 K.s.h.
7. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd jest upoważniony do ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego.
8. Po zapoznaniu się z opinią Zarządu, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, do pozbawienia w całości lub w części dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego w odniesieniu do każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego.
9. Zarząd jest upoważniony do podejmowania decyzji o wszystkich innych sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego, które nie zostało uregulowane w § 5(1) Statutu Spółki, w szczególności Zarząd jest upoważniony do:
  - a) określenia liczby Akcji Nowej Emisji emitowanych w ramach każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego;
  - b) ustalania szczegółowych zasad, terminów i warunków przeprowadzenia emisji akcji w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego oraz sposobu proponowania objęcia emitowanych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, zamkniętej lub otwartej, w tym w przypadku podjęcia decyzji o emisji akcji w ramach subskrypcji zamkniętej lub otwartej w szczególności do: (i) ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji, (ii) określenia sposobu i warunków składania zapisów, (iii) dokonania przydziału akcji, w tym przydziału akcji nieobjętych z tytułu wykonywania prawa poboru,

- c) określania daty (dat), od której (których) Akcje Nowej Emisji będą uczestniczyć w dywidendzie;
- d) zawierania umów o gwarancję emisji lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji;
- e) ustalania szczegółowych zasad, terminów i warunków przeprowadzenia emisji Akcji Nowej Emisji oraz sposobu proponowania objęcia Akcji Nowej Emisji emitowanych w drodze oferty publicznej, w tym wymagającej sporządzenia prospektu w rozumieniu Rozporządzenia (UE) 2017/1129 lub oferty publicznej zwolnionej z obowiązku sporządzenia i publikacji prospektu, o której mowa w art. 1 ust. 4 Rozporządzenia (UE) 2017/1129.”
- f) podejmowania wszystkich działań w celu dematerializacji Akcji Nowej Emisji i praw do Akcji Nowej Emisji („PDA”) oraz rejestracji Akcji Nowej Emisji i PDA w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), w tym zawierania umów z KDPW o rejestrację Akcji Nowej Emisji i PDA, podejmowania wszystkich działań w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Nowej Emisji i PDA do obrotu na rynku regulowanym, w tym zawierania umów z Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”

#### **IV. Umorzenie akcji**

##### **§ 6**

1. Akcje mogą być umorzone. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Umorzenie akcji jest dopuszczalne za zgodą akcjonariusza posiadającego akcje, które mają być umorzone (umorzenie dobrowolne).
3. Wynagrodzenie z tytułu umorzenia akcji zostanie danemu akcjonariuszowi wypłacone w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia podjęcia uchwały o umorzeniu akcji przez Walne Zgromadzenie.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia akcji, a w szczególności wysokość i sposób wypłaty wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi z tytułu umorzenia jego akcji, podstawę prawną umorzenia a także sposób obniżenia kapitału zakładowego.
5. Gdy wypłata wynagrodzenia za dobrowolnie umarżane akcje finansowana jest z kwoty, która zgodnie z art. 348 § 1 k. s. h. może zostać przeznaczona do podziału, zastosowanie mają ust. 6 i 7. 6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę, w której:
  - a) wyraża zgodę na nabycie przez Zarząd akcji własnych Spółki w celu umorzenia;
  - b) przewiduje, w granicach określonych przez art. 348 § 1 k. s. h., określoną część zysku spółki na finansowanie nabycia akcji własnych w celu umorzenia;
  - c) określa maksymalną liczbę i cenę akcji własnych spółki, które mają zostać nabyte w celu umorzenia;
  - d) określa maksymalny okres w ramach którego Zarząd upoważniony jest do nabywania akcji własnych w celu umorzenia.
6. Po nabyciu akcji własnych w celu umorzenia Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie w celu powzięcia przez nie uchwały o umorzeniu akcji oraz obniżeniu kapitału zakładowego.

#### **V. Organy Spółki**

##### **§7.**

Organami Spółki są:

- a) Zarząd,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Walne Zgromadzenie.

## A. ZARZĄD SPÓŁKI.

### §8.

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków, przy czym w skład Zarządu wchodzi Prezes i mogą wchodzić Członkowie Zarządu.
2. Kadencja członków Zarządu jest kadencją łączną i trwa 5 (pięć) lat). Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.
3. Rada Nadzorcza określa liczbę członków Zarządu oraz wybiera jego członków, w tym Prezesa Zarządu.
4. Rada Nadzorcza może odwołać, zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu przed upływem kadencji.
5. Odwołanie członków Zarządu nie uchybia ich roszczeniom z umowy o pracę.
6. Zawieszenie w czynnościach i odwołanie członka Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. Członek Zarządu może być zawieszony w swych czynnościach na okres nie dłuższy niż 3 (trzy) miesiące.
7. Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej, jako wspólnik jawny lub członek organów.
8. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenie dla członków Zarządu.
9. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu. Szczególne jego uprawnienia w tym zakresie określa Regulamin Zarządu.
10. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu Spółki.

### § 9.

1. Zarząd Spółki zarządza Spółką zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami i zgodnie z postanowieniami tego Statutu oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółki nie zastrzeżone ustawą lub niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu.
3. Tryb działania Zarządu określi szczegółowo Regulamin Zarządu. Regulamin Zarządu uchwała Zarząd Spółki a zatwierdza go Rada Nadzorcza.
4. Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są:
  - a) Dwóch członków Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.
  - b) Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem
5. W przypadku jakiegokolwiek sporu pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.
6. Pracownicy Spółki podlegają Zarządowi, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala im wynagrodzenie za pracę według regulaminu wynagrodzeń.
7. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli w imieniu Spółki składa jednoosobowo Prezes Zarządu.
8. Prokurentów powołuje Zarząd Spółki.
9. Zarząd może ustanawiać pełnomocników.

## § 10.

Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej upoważniony uchwałą Rady Nadzorczej zawiera w imieniu Spółki umowy o pracę lub inne umowy pomiędzy członkami Zarządu a Spółką, w tym samym trybie dokonuje się w imieniu Spółki innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem umownym członka Zarządu.

## B. RADA NADZORCZA

### §11.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków w tym Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego z zastrzeżeniem regulacji ust. 3.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.
3. Ilekroć liczba członków Rady Nadzorczej ulegnie zmniejszeniu poniżej 5 członków, pozostali członkowie Rady Nadzorczej w trakcie trwania danej kadencji mogą powołać do swojego składu jednego członka w drodze uchwały o dokooptowaniu.
4. Mandat dokooptowanego członka wygasa w dniu odbycia następnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy.

### §12.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres wspólnej kadencji.
2. Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie Regulaminu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje i przewodniczy mu Przewodniczący a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego. Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne posiedzenia powinny się odbyć co najmniej 4 (cztery) razy w roku. Nadzwyczajne posiedzenie może być zwołane w każdej chwili.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje się za uprzednim 7 (siedmio) dniowym powiadomieniem listem poleconym lub pocztą elektroniczną na adresy wskazane przez członków Rady Nadzorczej, chyba że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia bez zachowania powyższego 7 (siedmio) dniowego powiadomienia.
6. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą się odbywać za pośrednictwem telefonu lub poczty elektronicznej. Szczegółowy tryb działania rady nadzorczej, w tym zwoływania i odbywania posiedzeń oraz podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nadzorczej.
8. W zakresie dozwolonym przez prawo, uchwały Rady Nadzorczej mogą być powzięte w drodze pisemnego głosowania zarządzanego przez Przewodniczącego lub w razie jego nieobecności Zastępcę Przewodniczącego, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrażą zgodę na treść uchwał lub na pisemne głosowanie. Za datę uchwały uważa się datę złożenia podpisu przez Przewodniczącego lub Zastępcę Przewodniczącego, jeśli głosowanie pisemne zarządził Zastępca Przewodniczącego.
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.
10. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.

### § 13.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Oprócz innych spraw zastrzeżonych postanowieniami niniejszego Statutu lub przepisami prawa do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należy:
  - a) ocena sprawozdań finansowych, oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków albo pokrycia strat i składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z tych czynności,
  - b) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu Spółki, na zasadach określonych w § 8,
  - c) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
  - d) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,
  - e) zatwierdzanie wieloletnich strategicznych planów gospodarczych Spółki (business plan), który powinien obejmować co najmniej wieloletni plan strategiczny, plan przychodów i kosztów na każdy rok prognoz, a także prognozy bilansu oraz planów inwestycyjnych na poszczególne lata prognoz,
  - f) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę pożyczek i kredytów w kwotach przewyższających jednorazowo równowartość w złotych kwoty 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia zaciągnięcia zobowiązania,
  - g) wyrażanie zgody na udzielanie przez Spółkę poręczeń oraz na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu poręczeń, gwarancji i innych zobowiązań pozabilansowych, w wysokości kwot powyżej 500.000 EUR (pięćset tysięcy euro), przeliczonych według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania w/w czynności,
  - h) wyrażanie zgody na ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie i innych obciążeń majątku Spółki, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
  - i) wyrażanie zgody na emisję instrumentów dłużnych, w wysokości powyżej 1.000.000 EUR jeden milion euro), przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania emisji,
  - j) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000 EUR (pięćset tysięcy euro), przeliczonych według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności.,
  - k) wyrażenie zgody na zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub podmiotami powiązanymi z członkiem Zarządu Spółki lub którymkolwiek Akcjonariuszem Spółki posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
  - l) wyrażanie zgody na nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zbywalnego spółdzielczego prawa lub udziału w tych prawach, jeżeli dokonanie tych czynności powoduje zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności).
  - ł) wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki,
  - m) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - n) zatwierdzanie Regulaminu Komitetu Audytu (o ile taki zostanie w Spółce powołany) oraz każdej jego zmiany,
  - o) na wypłatę przez Spółkę akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy,

- p) wyrażania zgody Zarządowi Spółki na pozbawienie prawa poboru w całości lub w części dotyczącego każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego

#### **§14.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Członkom Rady może zostać przyznane wynagrodzenie. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.
4. Rada Nadzorcza może delegować 1 (jednego) lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.
5. Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Do takich członków Rady Nadzorczej stosuje się zakaz konkurencji, o którym mowa w art. 380 Kodeksu spółek handlowych.
6. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady Nadzorczej i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.
7. Członkowie Rady Nadzorczej powinni zachowywać pełną lojalność wobec Spółki i uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić wyłącznie do realizacji własnych korzyści materialnych, w szczególności zobowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz niewykorzystywania do działań konkurencyjnych wobec Spółki.
8. Członkowie Rady Nadzorczej nie powinni rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji bez ważnego powodu, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady Nadzorczej, a w szczególności mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie przez Radę Nadzorczą istotnej uchwały.

#### **§15**

1. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i od podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką (podmiotów powiązanych). Szczegółowe kryteria niezależności członka Rady Nadzorczej określa ust. 2 poniżej.
2. Za niezależnego członka Rady Nadzorczej będzie uznana osoba:
  - 1) niebędąca, w okresie ostatnich trzech lat, pracownikiem Spółki ani Podmiotu Powiązanego,
  - 2) niebędąca, w okresie ostatnich pięciu lat, członkiem organów zarządzających Spółki albo członkiem organów zarządzających lub nadzorczych podmiotu powiązanego,
  - 3) niebędąca akcjonariuszem, dysponującym co najmniej 5% (pięć procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub na walnym zgromadzeniu podmiotu powiązanego,
  - 4) niebędąca członkiem władz nadzorczych lub zarządzających lub pracownikiem akcjonariusza, dysponującym co najmniej 5% (pięć procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub na walnym zgromadzeniu podmiotu powiązanego,
  - 5) która nie otrzymuje i nie otrzymała od Spółki lub od podmiotu powiązanego wynagrodzenia w znaczącej wysokości, z wyjątkiem wynagrodzeń (opcji i innych świadczeń) otrzymywanych od Spółki jako wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej uchwalone przez Walne Zgromadzenie,
  - 6) która nie utrzymuje i nie utrzymywała w ciągu ostatniego roku znaczących stosunków handlowych ze Spółką lub z podmiotem powiązanym ze Spółką,

- 7) która nie jest i nie była w okresie ostatnich trzech lat wspólnikiem, członkiem organów lub pracownikiem biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółki lub podmiotu powiązanego ze Spółką,
  - 8) która nie pełniła funkcji członka Rady Nadzorczej przez okres dłuższy niż trzy kadencje,
  - 9) niebędąca wstępnym, zstępnym, małżonkiem, rodzeństwem, rodzicem małżonka albo osobą pozostającą w stosunku przysposobienia z którąkolwiek z osób wymienionych w punktach od 1) do 8).
3. W rozumieniu niniejszego Statutu:
- 1) „podmiot powiązany” to spółka powiązana, o której mowa w art. 5 § 1 pkt 5 Kodeksu spółek handlowych,
  - 2) „podmiot zależny” innego podmiotu („podmiot dominujący”) to podmiot zależny w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych,
  - 3) „znacząca wysokość wynagrodzenia” lub „znaczące stosunki handlowe” oznacza odpowiednio wynagrodzenie roczne lub roczny obrót towarami (usługami) o równowartości w złotych przekraczającej 10.000 EUR (dziesięć tysięcy).
4. Kryteria niezależności członka Rady Nadzorczej muszą być spełnione przez cały okres trwania mandatu.
5. W celu powołania członków Rady Nadzorczej, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 do ust. 4 powyżej, akcjonariusze zgłaszający kandydatury członków Rady Nadzorczej, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, są każdorazowo zobowiązani do uzasadnienia swoich propozycji osobowych, włącznie ze złożeniem oświadczenia o spełnianiu lub niespełnianiu przez kandydata kryterium „niezależnego członka Rady Nadzorczej” w rozumieniu ust. 1 do ust. 4.
6. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek przekazać Zarządowi informację na temat swoich powiązań (ekonomicznych, rodzinnych lub innych, mogących mieć wpływ na stanowisko członka Rady Nadzorczej w rozstrzyganej sprawie) z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% (pięć procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

#### **§16.**

1. Rada Nadzorcza może tworzyć komitety wewnętrzne.
2. Szczegółowy zakres praw i obowiązków oraz tryb pracy komitetów utworzonych przez Radę Nadzorczą określa regulamin Rady Nadzorczej.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 w ramach Rady Nadzorczej ustanawia się Komitet Audytu, składający się z trzech członków, wybieranych spośród członków Rady Nadzorczej, powoływanych i odwoływanych w drodze uchwały Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza, ustanowiona w składzie 5 (pięciu) członków może podjąć uchwałę o powierzeniu zadań Komitetu Audytu Radzie Nadzorczej *in corpore*. W takim przypadku postanowienia Statutu oraz regulaminów wewnętrznych w zakresie zadań oraz funkcjonowania Komitetu stosuje się w stosunku do Rady Nadzorczej odpowiednio.
5. Większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, jest niezależna od Spółki. W zakresie spełniania warunków niezależności członka Komitetu Audytu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Przynajmniej jeden członek Komitetu powinien posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej jak również znajomość branży, w której działa Spółka.
6. Szczegółowy zakres zadań Komitetu Audytu oraz spraw należących do kompetencji Rady Nadzorczej, w których Rada zasięga opinii Komitetu Audytu określa Regulamin Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady

działania oraz zadania Komitetu Audytu określa Regulamin Komitetu Audytu, zatwierdzany uchwałą Rady Nadzorczej.

### **C. WALNE ZGROMADZENIE.**

#### **§ 17.**

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie do 6 (sześć) miesięcy po zakończeniu roku obrotowego
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, lub zgodnie z treścią art. 400 § 1 kodeksu spółek handlowych na wniosek Akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki.

#### **§ 18.**

1. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.
2. Wnioski o charakterze porządkowym oraz wnioski o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą być uchwalane, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad.
3. Uchwały można powziąć mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.
4. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 19.**

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.

#### **§ 20.**

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych Akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji o ile Statut lub bezwzględnie obowiązujący przepis prawa nie stanowią inaczej.

#### **§ 21.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub niniejszy Statut nie stanowią inaczej.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.
3. Walne Zgromadzenie może zarządzać przerwy w obradach większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni.

#### **§ 22**

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
  - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
  - b) podejmowanie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu straty,
  - c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
  - d) udzielanie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków
  - e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki

- f) rozwiązanie Spółki,
  - g) zbycie i wydierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
  - h) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
  - i) zatwierdzanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
  - j) ustalenie zasad wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej
  - k) tworzenie i znoszenie funduszy celowych,
  - l) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki,
  - ł) zmiana Statutu Spółki,
  - m) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa, n) wybór likwidatorów,
  - o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.
2. Oprócz spraw wymienionych w § 22 ust 1, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają inne sprawy określone w przepisach prawa lub w Statucie.
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 23.**

1. Głosowanie na Walnych Zgromadzeniach jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności jak również w sprawach osobowych. Tajne głosowanie należy zarządzić na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Uchwały w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

### **VI. Gospodarka Spółki.**

#### **§ 24.**

1. Na pokrycie strat bilansowych Spółka utworzy kapitał zapasowy, do którego będzie przelewane co najmniej 8% (osiem procent) zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego.
2. Spółka utworzy także:
- a) kapitał rezerwowy - na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat oraz na fundusz niepodzielonego zysku, przeznaczony do wypłaty w latach następnych,
  - b) fundusze celowe, które mogą być uchwałą Walnego Zgromadzenia znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb.
3. Zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:
- a) kapitał zapasowy,
  - b) inwestycje,
  - c) dodatkowy kapitał rezerwowy tworzony w Spółce,

- d) dywidendy dla Akcjonariuszy,
  - e) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy zostaną ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
  5. Zarząd jest uprawniony do wypłaty, za zgodą Rady Nadzorczej, zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy zgodnie z wymogami i w trybie określonym w Kodeksie spółek handlowych.

#### **§ 25.**

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Rachunkowość Spółki będzie prowadzona zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce.
3. Zarząd Spółki jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Rady Nadzorczej o wszystkich nadzwyczajnych zmianach w sytuacji finansowej i prawnej Spółki lub istotnych naruszeniach umów, których stroną jest Spółka.

### **VII. Postanowienia Końcowe**

#### **§ 26**

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji
2. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem w likwidacji
3. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi odmiennie.
4. Majątek Spółki pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między Akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.
5. Rozwiązanie Spółki powodują:
  - a) uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki,
  - b) ogłoszenie upadłości Spółki

#### **§ 27.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

### 7.3 Uchwała Emisyjna

**Uchwała nr 1/12/2025**  
**Zarządu Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie**  
**z dnia 05 grudnia 2025 r.**  
**w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B i ustalenia warunków ich emisji**

Zważywszy, że:

- A. w dniu 22 maja 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie („Spółka”) podjęło uchwałę nr 10/2025, na podstawie której w Spółce ustanowiony został I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych) („Program”);
- B. na dzień podjęcia niniejszej uchwały w ramach Programu zostało wyemitowanych wyłącznie 116.471 (sto szesnaści tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100,00 PLN (jedenaście milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy sto złotych);

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

#### § 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 368 § 1 w zw. z art. 371 § 1 i 3<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz art. 2 ust 1 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), niniejszym postanawia wyemitować nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych) („Obligacje”).
2. Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy, w tym zabezpieczenia Obligacji, zostały określone w warunkach emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały („Warunki Emisji”), które to Warunki Emisji Zarząd Spółki niniejszym przyjmuje.
3. Zarząd Spółki postanawia ustalić cenę emisyjną 1 (jednej) Obligacji w wysokości 100,00 PLN (sto złotych).
4. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wymaga publikacji memorandum informacyjnego.
5. Obligacje będą rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
6. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst).
7. Termin wykupu Obligacji przypadać będzie w dniu 29 grudnia 2028 r.

#### § 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

#### **7.4. Warunki Emisji Obligacji**

*Warunki emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B spółki Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie*

**WARUNKI EMISJI  
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII B  
INTERBUD – LUBLIN S.A.**

**Lublin, dnia 05 grudnia 2025 r.**

## 1. DEFINICJE

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. **„Administrator Wskaźników Referencyjnych”** oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych, wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR (na dzień sporządzenia Warunków Emisji) jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
  - 1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń”** oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV p., 00-121 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: 0000734049, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni odpowiednio funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipoteki i Hipoteki Dodatkowej (w przypadku jej ustanowienia) – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
  - 1.1.3. **„Agent Kalkulacyjny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji);
  - 1.1.4. **„Agent Płatniczy”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji);
  - 1.1.5. **„Agent Techniczny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
  - 1.1.6. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
  - 1.1.7. **„Brak Zezwolenia”** oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określone jest Oprocentowanie, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Oprocentowania jest niemożliwe;
  - 1.1.8. **„Dłużnik Hipoteczny”** oznacza spółkę bezpośrednio lub pośrednio zależną Emitenta, będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej;
  - 1.1.9. **„Dzień Badania”** oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;
  - 1.1.10. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW;
  - 1.1.11. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 1.1.12. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 10.4;

- 1.1.13. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.14. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:
- a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji,
  - b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
  - c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,
  - d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,
  - e) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu,
- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.15. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.16. **„Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV”** oznacza dzień sporządzenia ostatniej Okresowej Wyceny Nieruchomości;
- 1.1.17. **„Dzień Warunkowego Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji pod warunkiem ich rejestracji w KDPW;
- 1.1.18. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3;
- 1.1.19. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 8.1;
- 1.1.20. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.6 lit. a);

- 1.1.21. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza będącą emitentem Obligacji Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, Aleje Raławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, posiadającą NIP: 7120152242 i REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 PLN (w całości wpłaconym), dla której prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta;
- 1.1.22. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której prowadzona będzie Oferta;
- 1.1.23. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.24. „**Grupa Emitenta**” oznacza łącznie Emitenta oraz inne podmioty objęte Sprawozdaniem Finansowym;
- 1.1.25. „**Hipoteka Dodatkowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.1.3 lit. a);
- 1.1.26. „**Hipoteka Podstawowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.1;
- 1.1.27. „**Hipoteki**” oznacza łącznie Hipotekę Podstawową oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;
- 1.1.28. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.29. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.30. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.31. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 10.6.8 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.32. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 10.5;
- 1.1.33. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.34. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt. 10.5.1 i 10.5.2, służącą do ustalenia Oprocentowania;
- 1.1.35. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza sporządzone w związku z Ofertą memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.36. „**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza nieruchomość, której prawo własności lub użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie Emitentowi lub Dłużnikowi Hipotecznemu i zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;
- 1.1.37. „**Nieruchomość Podstawowa**” oznacza nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną położoną w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Lublin-

Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00000043/1, której wyłącznym właścicielem jest Emitent;

- 1.1.38. **„Nieruchomości”** oznacza łącznie Nieruchomość Podstawową oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową;
- 1.1.39. **„Obligacje”** oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii B, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.40. **„Obligatariusz”** oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
- 1.1.41. **„Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.42. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.43. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
- 1.1.44. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 10.4;
- 1.1.45. **„Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.6 lit. f);
- 1.1.46. **„Okresowa Wycena Nieruchomości”** oznacza wycenę Nieruchomości sporządzoną co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń. Okresowa Wycena Nieruchomości może stanowić jednolity dokument obejmujący wycenę wszystkich Nieruchomości lub zestaw dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości;
- 1.1.47. **„Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Kwoty Odsetek;
- 1.1.48. **„Oświadczenia Egzekucyjne”** oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz – w przypadku jego złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej;
- 1.1.49. **„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.4.4;
- 1.1.50. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt (vii);
- 1.1.51. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt (i);

- 1.1.52. „**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.3.1;
- 1.1.53. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.2.2;
- 1.1.54. „**PLN**”, „**zł**” lub „**złoty**” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.55. „**Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej**” oznacza rzeczoznawcę majątkowego Leszka Wrońskiego (nr uprawnień: 1848) spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który dokonał wyceny Nieruchomości Podstawowej, stanowiącej Załącznik nr 2;
- 1.1.56. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.57. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.58. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.59. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.60. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.61. „**Premia**” oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3.4;
- 1.1.62. „**Program**” oznacza I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji ustanowiony na podstawie uchwały nr 10/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
- 1.1.63. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.3;
- 1.1.64. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.65. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.66. „**Raporty Okresowe**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);
- 1.1.67. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.68. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

- 1.1.69. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.70. „**Regulacje Rynku Regulowanego**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania rynku regulowanego, w szczególności Regulamin GPW;
- 1.1.71. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.72. „**Regulamin GPW**” oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 16 sierpnia 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.73. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 08 września 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.74. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.75. „**Rozporządzenie 2017/1129**” lub „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.76. „**Skorygowane Kapitały Własne**” oznacza wykazaną w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym wartość kapitału własnego Grupy Emitenta powiększoną o (i) wartość wypłaconych i niezwróconych na Dzień Badania świadczeń głównych stanowiących Wierzytelności Podporządkowane lub Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe i (ii) różnicę pomiędzy wartością posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości wynikającą z aktualnego na Dzień Badania operatu szacunkowego, a ich wartością bilansową oraz pomniejszoną o (i) wartości niematerialne i prawne i (ii) wielkość kapitału własnego przypadającą udziałom niekontrolującym;
- 1.1.77. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;
- 1.1.78. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 10.6.1 – 10.6.13 stopę bazową, służącą do ustalenia Oprocentowania;
- 1.1.79. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://interbud.com.pl/> lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.80. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 08 września 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.81. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

- 1.1.82. „**Uchwała Emisyjna**” oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/12/2025 z dnia 05 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B i ustalenia warunków ich emisji;
- 1.1.83. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.1;
- 1.1.84. „**Umowa Podporządkowania**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.3;
- 1.1.85. „**Ustawa o Hipotece**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.86. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.87. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.88. „**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;
- 1.1.89. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.90. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.91. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji następujący przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9;
- 1.1.92. „**Weksel**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.2;
- 1.1.93. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.94. „**Wierzyciele Podporządkowani**” oznacza: (i) Tomasza Grodzkiego, (ii) Sylwestra Bogackiego, (iii) Tymona Zastrzeżyńskiego, (iv) Roberta Zajkowskiego, (v) Piotra Biernatowskiego, (vi) Joannę Bartkowiak, (vii) Tomasza Wołowca oraz (viii) Kamila Majewskiego;
- 1.1.95. „**Wierzytelności Podporządkowane**” oznacza wszelkie – istniejące i przyszłe – wierzytelności Wierzycieli Podporządkowanych z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta;
- 1.1.96. „**Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe**” oznacza wszelkie wierzytelności wierzycieli innych niż: (i) Emitent, (ii) podmioty z Grupy Emitenta oraz (iii) Wierzyciele Podporządkowani z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta, które na podstawie zatwierdzonej przez Administratora Zabezpieczeń umowy zawartej przez takiego wierzyciela odpowiednio z Emitentem lub podmiotem z Grupy Emitenta i spełniającej warunki określone w pkt. 11.5.2, zostaną podporządkowane wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, co oznacza, że tacy wierzyciele nie będą dochodzić takich wierzytelności, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia takich wierzytelności (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji;
- 1.1.97. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.6, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.98. „**Wskaźnik LTV**” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem

ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta;

1.1.99. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych ustalany na podstawie danych wykazanych w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym;

1.1.100. „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipoteki, Weksel i Umowę Podporządkowania;

1.1.101. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza wykazane w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

c) wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (i) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (ii) umów leasingu lub (iii) sprzedaży ratalnej),

d) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji, pomniejszone o wartość wypłaconych i niezwróconych świadczeń głównych stanowiących Wierzytelności Podporządkowane lub Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe;

1.1.102. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o wykazaną w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym wartość posiadanych przez Grupę Emitenta środków pieniężnych (w tym o ograniczonej możliwości dysponowania) lub ich ekwiwalentów;

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

1.1.104. „**Zobowiązania z Obligacji**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.

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

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

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji, a wszelkie odwołania do załączników odnoszą do załączników do Warunków Emisji, chyba że z kontekstu wynika inaczej;

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

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej,

do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

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

## **2. STATUS PRAWNY I ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako „B”, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.
- 2.4. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego). Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 2.5. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

## **3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI**

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie Uchwały Emisyjnej. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 3.2. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).
- 3.3. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

## **4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).
- 4.2. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 PLN (sto złotych).

- 4.3. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 PLN (sto złotych).
- 4.4. Inwestor zobowiązany jest dokonać zapłaty ceny emisyjnej Obligacji objętych złożonym przez niego zapisem na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym, przy czym środki pieniężne wpłacane przez inwestorów tytułem zapłaty ceny emisyjnej Obligacji gromadzone będą na rachunku bankowym Firmy Inwestycyjnej.

## **5. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 5.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych).
- 5.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW.
- 5.3. Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

## **6. CEL EMISJI**

- 6.1. Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

## **7. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI**

- 7.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
  - 7.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
  - 7.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek; oraz
  - 7.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.
- 7.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 7.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 7.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 7.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa i Regulacji KDPW obowiązujących w Dniu Płatności.
- 7.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 7.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 7.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 7.10. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

## **8. WYKUP OBLIGACJI**

- 8.1. Dniem Wykupu jest dzień 29 grudnia 2028 r.
- 8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 8.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 9.1;
- 8.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 9.2;
- 8.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 9.3.
- 8.3. 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.
- 8.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligacją Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii.
- 8.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 8.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

## **9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**

- 9.1. Natychmiastowy wykup Obligacji
- 9.1.1. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa lub Warunków Emisji (bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania):
- a) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej;
- b) w przypadku likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.
- 9.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza
- 9.2.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji również w przypadku niezawinioneego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

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

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

9.2.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

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

a) Zmiany korporacyjne Emitenta:

- (i) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie przekształcenia Emitenta, podziału Emitenta albo połączenia Emitenta z innym podmiotem.
- (ii) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie przeniesienia siedziby Emitenta za granicę.
- (iii) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o rozwiązaniu Emitenta lub wydane zostanie prawomocne postanowienie właściwego sądu w przedmiocie rozwiązania Emitenta.

b) Utrata przez Emitenta statusu spółki publicznej:

Akcje Emitenta zostaną wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

c) Zaprzestanie prowadzenia działalności deweloperskiej:

Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności gospodarczej związanej z nieruchomościami mniej niż 75% rocznych skonsolidowanych przychodów (w tym przychodów wynikających z wyceny posiadanych nieruchomości do wartości rynkowej).

d) Postępowanie restrukturyzacyjne, układowe i upadłość:

- (i) Właściwy organ korporacyjny Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie:
  - złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta,
  - złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego,
  - podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego.

- (ii) 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.
- (iii) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.
- (iv) Zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 (stu pięćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- (v) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność.
- (vi) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (vii) Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia finansowego.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) w dwóch kolejnych Dniach Badania będzie wyższy niż 1,50 lub w dwóch kolejnych Dniach Badania Skorygowane Kapitały Własne osiągną wartość ujemną.

f) Brak spłaty zadłużenia finansowego:

Jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta lub innego podmiotu z Grupy Emitenta z tytułów określonych w pkt. 1.1.101 lit. a) – d) (z wyłączeniem zadłużenia finansowego wobec innego podmiotu z Grupy Emitenta) w łącznej wysokości przekraczającej 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie nie zostanie spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zadłużenia finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego zadłużenia finansowego, zaś Emitent lub odpowiednio podmiot z Grupy Emitenta nie dokona spłaty takiego zadłużenia finansowego lub w inny sposób nie usunie naruszenia, co skutkować będzie brakiem wymagalności zadłużenia finansowego.

g) Brak płatności zasądzonych kwot:

Emitent lub podmiot z Grupy nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych co najmniej 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) lub równowartości tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub prawomocną decyzją administracyjną.

h) Egzekucja:

- (i) Wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego nad Emitentem lub którymkolwiek podmiotem z Grupy Emitenta;

(ii) W odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) równowartość 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych), która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

i) Udzielenie finansowania:

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udzieli pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (iii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 1.000.000 PLN (jeden milion złotych) lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielenie poręczenia:

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta.

k) Zysk. Wypłata dywidendy:

Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta, w szczególności z tytułu podziału zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub skupu akcji własnych lub udzielenia pożyczki na rzecz swoich akcjonariuszy lub w jakikolwiek inny zbliżony ekonomicznie i celowościowo sposób rozdysonuje dochody na rzecz swoich akcjonariuszy.

l) Rozporządzenie majątkiem:

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakikolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 5% (pięć procent) kapitałów własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Emitenta lub innego podmiotu z Grupy Emitenta od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Grupy Emitenta, (ii) rozporządzeń dokonywanych na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta oraz (iii) rozporządzeń dokonywanych w odniesieniu do przestarzałych, zużytych lub zbędnych aktywów.

m) Dług uprzywilejowany terminowo:

- (i) Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta przedterminowo wykupi jakiegokolwiek obligacje (inne niż Obligacje) o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu lub Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona przedterminowej spłaty

jakiegokolwiek udzielonej Emitentowi lub innemu podmiotowi z Grupy Emitenta pożyczki o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu;

- (ii) w skład Zadłużenia Finansowego wchodzić będzie jakiegokolwiek finansowanie dłużne (w szczególności z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych lub otrzymanych pożyczek) udzielone przez podmiot niebędący podmiotem z Grupy Emitenta, o terminie zapadalności przypadającym przed Dniem Wykupu, z wyłączeniem: (i) kredytów bankowych, (ii) innego finansowania dłużnego udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta według stanu (zarówno co do daty udzielenia finansowania dłużnego, jak również co do kręgu podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta) na Dzień Emisji oraz (iii) finansowania dłużnego, które zostanie w całości przeznaczone na wykup (w tym częściowy) Obligacji;
- (iii) Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona emisji obligacji lub jakichkolwiek innych dłużnych instrumentów finansowych, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta ich wykupu przed Dniem Wykupu bez spełniania jakiegokolwiek warunku (tzw. bezwarunkowa opcja put), chyba że środki pieniężne pozyskane z takiej emisji zostaną przeznaczone na całkowity wykup Obligacji.

n) Zabezpieczenia

- (i) Którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność;
- (ii) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 11.4.2, 11.4.4 lub 15.3 lub nie zapewni należytego wykonania przez Dłużnika Hipotecznego obowiązku określonego w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt. (vii);
- (iii) Emitent rozporządzi prawem własności Nieruchomości Podstawowej lub odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności Nieruchomości Dodatkowej po złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, chyba że takie rozporządzenie:
  - będzie związane z pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji,
  - polegać będzie na ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielanego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta w związku z realizacją inwestycji na Nieruchomości Podstawowej lub Nieruchomości Dodatkowej,
  - polegać będzie na zbyciu Nieruchomości Podstawowej lub Nieruchomości Dodatkowej na rzecz innego podmiotu z Grupy Emitenta, pod warunkiem, że taki podmiot z Grupy Emitenta złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji odpowiednio z Nieruchomości Podstawowej lub Nieruchomości Dodatkowej na zasadach określonych w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt. (vii);
- (iv) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta zaspokoi w całości lub w jakiegokolwiek części Wierzytelność Podporządkowaną;
- (v) umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych nie będą zawierać zastrzeżeń określonych w pkt. 11.5.2.

o) Naruszenie Wskaźnika LTV:

Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), a Emitent nie doprowadzi do jego obniżenia do poziomu nie wyższego niż 80%

(osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w terminie i na zasadach określonych w pkt. 12.1.3., przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, za „doprowadzenie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta)” uznaje się złożenie ważnego i skutecznego Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, a nie ustanowienie (tj. wpisanie do księgi wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) takiej Hipoteki Dodatkowej.

p) Uprzywilejowanie hipoteczne nowych wierzycieli:

W okresie, w którym Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi na nieruchomości nabytej odpowiednio przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta po Dniu Emisji hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności innych niż wierzytelności z tytułu Obligacji, chyba że:

- (i) na takiej nieruchomości uprzednio ustanowiona zostanie Hipoteka Dodatkowa korzystająca z wyższego pierwszeństwa zaspokojenia;
- (ii) taka hipoteka ustanowiona zostanie na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielanego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta w związku z realizacją inwestycji na nieruchomości obciążanej taką hipoteką.

q) Brak notowania obligacji w ASO:

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

r) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona którykolwiek z obowiązków określonych w pkt. 9.2.4, 12.1.1 oraz 12.2.1 - 12.2.3.

s) Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

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

t) Nieprawdziwość oświadczeń:

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

- 9.2.4. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 9.1 – 9.2.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.
- 9.2.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło uprzednią zgodę na wystąpienie takiego zdarzenia w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.
- 9.2.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza:
- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 - 9.2.2 może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia. Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 9.2.4 do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
  - b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
  - c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
    - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
    - ii. odpowiednią występującą okoliczność określoną w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 albo trwający Przypadek Naruszenia;
  - d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
  - e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej.

- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 9.2.4 („Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
- i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
  - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

### 9.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

- 9.3.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.
- 9.3.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego trzeciego Okresu Odsetkowego.
- 9.3.3. W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
  - c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi
  - d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 9.3.4. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

| Numer Okresu Odsetkowego,<br>w którym następuje Wcześniejszy Wykup | Wartość Premii |
|--|----------------|
| 3  | 0,50%          |
| 4  | 0,25%          |
| 5 - 6  | 0,00%          |

## 10. ODSETKI OD OBLIGACJI

10.1. Obligacje są oprocentowane.

10.2. Naliczanie odsetek

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

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

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

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

10.3. Płatność Kwoty Odsetek

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

10.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

| Okres odsetkowy | Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania | Początek Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Praw | Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------|---|
| 1.              | Dzień Emisji – 4 Dni Robocze          | Dzień Emisji                | 26 czerwca 2026 r.   | 30 czerwca 2026 r.                                  |
| 2.              | 24 czerwca 2026 r.                    | 30 czerwca 2026 r.          | 28 grudnia 2026 r.   | 30 grudnia 2026 r.                                  |
| 3.              | 22 grudnia 2026 r.                    | 30 grudnia 2026 r.          | 28 czerwca 2027 r.   | 30 czerwca 2027 r.                                  |
| 4.              | 24 czerwca 2027 r.                    | 30 czerwca 2027 r.          | 28 grudnia 2027 r.   | 30 grudnia 2027 r.                                  |
| 5.              | 23 grudnia 2027 r.                    | 30 grudnia 2027 r.          | 28 czerwca 2028 r.   | 30 czerwca 2028 r.                                  |
| 6.              | 26 czerwca 2028 r.                    | 30 czerwca 2028 r.          | 27 grudnia 2028 r.   | 29 grudnia 2028 r.                                  |

10.5. Wysokość Kwoty Odsetek

10.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości:

- a) w przypadku, gdy na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego zostały ustanowione (tj. wpisane w księgach wieczystych Nieruchomości) Hipoteki na Nieruchomościach, których łączna wartość przedstawiona w ostatniej opublikowanej przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji wycenie tych Nieruchomości (w tym Okresowej Wycenie Nieruchomości) wynosi co najmniej 125% wartości nominalnej Obligacji nieumorzonych na ten Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania – 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych);
- b) w przypadku, gdy na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostały ustanowione (tj. wpisane w księgach wieczystych Nieruchomości) Hipoteki na Nieruchomościach, których łączna wartość przedstawiona w ostatniej opublikowanej przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji wycenie tych Nieruchomości (w tym Okresowej Wycenie Nieruchomości) wynosi co najmniej 125% wartości nominalnej Obligacji nieumorzonych na ten Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania – 7,00 p.p. (siedem punktów procentowych).

10.5.2. Jeżeli w 2 (dwóch) kolejnych Dniach Badania poprzedzających Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,50 (jeden i pięćdziesiąt setnych), Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych). Obniżenie wysokości Marży do właściwego poziomu określonego w pkt. 10.5.1 nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,50 (jeden i pięćdziesiąt setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

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

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- OP - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

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

10.6. Ustalenie Stopy Bazowej

- 10.6.1. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.
- 10.6.2. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 10.6.3. W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 10.6.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 10.6.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 10.6.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
  - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
  - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
  - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
  - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski.
- 10.6.7. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 10.6.6 w kolejności od lit. a) do d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 10.6.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
    - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
- i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
  - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym, przy czym mediana różnic jest ustalana:
    - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
    - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 10.6.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 14.1 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 10.6.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 10.6.11. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 10.6.4 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR (w tym odnoszące się do zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym) stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 10.6.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 10.6.13. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Bazowej.
- 10.6.14. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji danej serii za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 10.6.15. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 10.6.16. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio

spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

## 11. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 11.1. Na podstawie zawartej w dniu 05 grudnia 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej (w przypadku jej ustanowienia). Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami.
- 11.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania z Obligacji**”) zostaną zabezpieczone w drodze:
- 11.2.1. ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki umownej na Nieruchomości Podstawowej („**Hipoteka Podstawowa**”), która to Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt. 11.3;
- 11.2.2. wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt. 11.4;
- 11.2.3. zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania**”), która to Umowa Podporządkowania zostanie zawarta na zasadach określonych w pkt. 11.5.
- 11.3. Hipoteka Podstawowa
- 11.3.1. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Podstawowej złożonego przez Emitenta jako wyłącznego właściciela Nieruchomości Podstawowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej**”).
- 11.3.2. Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej zostanie złożone najpóźniej do Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej.
- 11.3.3. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) do dnia 31 grudnia 2026 r.
- 11.3.4. Hipoteka Podstawowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

- 11.3.5. Hipoteka Podstawowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.
- 11.3.6. Wycena Nieruchomości Podstawowej stanowiącej przedmiot Hipoteki Podstawowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej, a skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.
- 11.3.7. Zaspokojenie z Nieruchomości Podstawowej jako przedmiotu Hipoteki Podstawowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Podstawowej (tj. z Nieruchomości Podstawowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Podstawowej, licytacji Nieruchomości Podstawowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Podstawowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.
- 11.4. Weksel
- 11.4.1. Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Emisji. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksła, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2038 r.
- 11.4.2. W przypadku realizacji Weksła nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).
- 11.4.3. Zaspokojenie z Weksła będzie polegało na wypełnieniu Weksła zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksła Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.
- 11.4.4. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem

o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

11.5. Do Dnia Emisji Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zobowiążą się:

11.5.1. do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Wierzyciele Podporządkowani nie będą dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji;

11.5.2. zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: (i) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanej (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

## 12. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

12.1. Okresowa Wycena Nieruchomości i Wskaźnik LTV

12.1.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Okresową Wycenę Nieruchomości:

a) co najmniej 1 (jeden) raz w każdym roku kalendarzowym począwszy od roku 2026, przy czym (i) w roku 2026 – nie później niż w dniu 31 grudnia 2026 r., a (ii) w latach 2027 i 2028 – nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego;

b) na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń zgłoszone w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.1 - 9.2.2 lub Przypadku Naruszenia – w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń.

12.1.2. Data, na którą w Okresowej Wycenie Nieruchomości określona zostanie wartość Nieruchomości nie może przypadać wcześniej niż 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed dniem publikacji Okresowej Wyceny Nieruchomości.

12.1.3. W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Emitent będzie uprawniony do (według własnego wyboru):

a) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej („**Hipoteka Dodatkowa**”), której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez Emitenta lub Dłużnika

- Hipotecznego jako podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**”) w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej,
- (ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń),
  - (iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,
  - (iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),
  - (v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia,
  - (vi) Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,
  - (vii) W przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej, Dłużnik Hipoteczny w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub

nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji;

b) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z rachunku pieniężnego powiązanego z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

12.1.4. Emitent jest uprawniony do dobrowolnego (tj. niezależnego od obowiązującej wysokości Wskaźnika LTV) ustanowienia lub spowodowania ustanowienia Hipoteki Dodatkowej, w którym to przypadku postanowienia pkt. 12.1.3 lit. a) stosuje się odpowiednio.

## 12.2. Obowiązki Informacyjne

12.2.1. Emitent będzie publikował Raporty Okresowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z Regulacjami Rynku Regulowanego.

12.2.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania półrocznego lub rocznego Raportu Okresowego, oświadczenie o wystąpieniu lub niewystąpieniu w okresie danego półrocza

kalendrzowego okoliczności wskazanych w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 lub Przypadku Naruszenia („Oświadczenie Zgodności”).

- 12.2.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia opublikowania na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości – oświadczenie o wysokości Wskaźnika LTV na ostatni Dzień Ustalania Wskaźnika LTV.
- 12.2.4. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.
- 12.2.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

### **13. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 13.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 13.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

### **14. ZAWIADOMIENIA**

- 14.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym lub Warunkach Emisji.
- 14.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

### **15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI**

- 15.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligację przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia inwestorom aneksu do Warunków Emisji.
- 15.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń oraz (ii) podjęcie działań mających na celu ustanowienie Hipoteki Dodatkowej jako dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji.

- 15.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami.
- 15.4. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

## **16. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**

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

## **17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 17.1. 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, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

## **18. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 18.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 18.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, 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 Dłużnika Hipotecznego, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej.
- 18.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji oceny ryzyka inwestycji w Obligacje lub oceny ryzyka Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej.

## **19. ZAŁĄCZNIKI**

- 19.1. Następujące załączniki stanowią integralną część Warunków Emisji:
- 19.1.1. Załącznik nr 1 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 19.1.2. Załącznik nr 2 – Skrót wyceny Nieruchomości Podstawowej;
  - 19.1.3. Załącznik nr 3 – Wzór Oświadczenia Zgodności.

Lublin, dnia 05 grudnia 2025 r.

W imieniu **Interbud – Lublin S.A.**

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

## Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

### REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

#### Postanowienia Ogólne

##### § 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii B wyemitowanych przez Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie na podstawie Uchwały Emisyjnej.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

##### § 2

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

#### Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

##### § 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
  - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 9.2.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

##### § 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

### Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

#### § 5

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

#### § 6

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

#### § 7

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

#### § 8

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

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

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

### **Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy**

#### **§ 9**

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

#### **§ 10**

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

#### **§ 11**

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

#### **§ 12**

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

## Podejmowanie Uchwał

### § 13

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

### § 14

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

§ 15

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

**Protokół Zgromadzenia**

§ 16

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

§ 17

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

**Koszty Zgromadzenia**

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji

# **USŁUGI W BUDOWNICTWIE**

**inż. LESZEK WROŃSKI**

20-501 Lublin ul. Nadbystrzycka 93/5 kom. 505-063-666

**RZECZOZNAWSTWO BUDOWLANE**

**RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

z ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-produkcyjnym położonej na działce nr 12/2 przy ul. Kalinowszczyzna 82 w Lublinie



**Zleceniodawca:**

**„INTERBUD-LUBLIN” S.A.  
20-037 Lublin  
ul. Aleje Racławickie 8/39**

**Operat opracowali:**

**Rzecznawca majątkowy:  
inż. Leszek Wroński**

**Lublin, 28 listopada 2025 r.**

**1. Opis nieruchomości:**

Wycenianą nieruchomość stanowi:

Działki gruntu oznaczone numerem 12/2 w obrębie ewidencyjnym 14 – Kalinowszczyzna o powierzchni 0,1000 ha, położone w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna nr 82.

Dla działki gruntu nr 8 urządzona jest księga wieczysta KW Nr LU11/00000043/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych. Bezpośredni dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się utwardzoną ulicą miejską. Teren nieruchomości płaski. Nawierzchnia utwardzona. Teren, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość wyposażony jest w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz telefoniczną.

Szacowana nieruchomość położona jest we wschodniej części Lublina w dzielnicy mieszkaniowej Kalinowszczyzna. Sąsiednią zabudowę stanowią budynki o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym i usługowo-handlowym.

Nieruchomość położona jest w dogodnym miejscu komunikacyjnym – najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się na ul. Kalinowszczyzna, przed szacowaną nieruchomością.

Na nieruchomości znajduje się dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek mieszkalny z usługami w części parterowej, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej o powierzchni zabudowy 205,80 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 370,44 m<sup>2</sup> oraz parterowym budynkiem gospodarczym o konstrukcji murowanej o powierzchni zabudowy 16,26 m<sup>2</sup>.

**2. Cel wyceny:**

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości i składników budowlanych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligacji.

**3. Wartość rynkową nieruchomości na dzień 28 listopada 2025 roku:**

**WN = 4 541 600,00 zł**

**Słownie: cztery miliony pięćset czterdzieści jeden tysięcy sześćset zł.**

w tym:

**WG = 692 000,00 zł**

**Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.**

**4. Data sporządzenia operatu:**

**28 listopada 2025 roku**

**5. Stan i wartość nieruchomości określono na dzień:**

**4 listopada 2025 roku**

**6. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:**



**Załącznik nr 3 do Warunków Emisji**

**WZÓR OŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI**

Lublin, dnia [●] r.

Od: **INTERBUD - LUBLIN S.A.** z siedzibą w Lublinie, Aleje Raclawickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, NIP: 7120152242, REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 PLN („**Emitent**”)

Do: **Obligatariusze** obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Interbud-Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie*” z dnia 05 grudnia 2025 r. („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

niniejsze Oświadczenie Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt. 12.2.2 Warunków Emisji, na dzień [30 czerwca / 31 grudnia] [●] r.

Emitent oświadcza, że:

- 1) w okresie od dnia [01 stycznia [●] r. do dnia 30 czerwca [●] r. / 01 lipca [●] r. do dnia 31 grudnia [●] r.] [nie wystąpiły okoliczności określone w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 Warunków Emisji ani Przypadek Naruszenia / wystąpiła okoliczność określona w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 Warunków Emisji lub Przypadek Naruszenia w postaci [●]];
- 2) Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●];
- 3) Wskaźnik LTV wynosi: [●].

Wszelkie wyrażenia pisane w Oświadczeniu Zgodności wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

**W imieniu Emitenta:**

**UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI**

zawarta pomiędzy:

**Interbud – Lublin S.A.**

jako Emitentem

oraz

**Gessel Trust Services sp. z o.o.**

jako Administratorem

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („**Umowa**”) została zawarta w dniu 05 grudnia 2025 r. pomiędzy:

**Gessel Trust Services sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 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: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**”), reprezentowaną przez Małgorzatę Badowską – prezesa Zarządu

a

**Interbud – Lublin S.A.** z siedzibą w Lublinie, Aleje Racławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, posiadającą NIP: 7120152242 i REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 PLN (w całości wpłaconym) („**Emitent**”), reprezentowaną przez Tomasza Grodzkiego – prezesa Zarządu i Sylwestra Bogackiego – członka Zarządu,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

#### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- A. w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji ustanowionego na podstawie uchwały nr 10/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, Emitent zamierza wyemitować nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych) („**Obligacje**”);
- B. prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w tym szczegółowe warunki ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, zostaną określone przez Emitenta w dokumencie „*Warunki emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B Interbud-Lublin S.A.*”, którego wzór stanowi Załącznik nr 1 do Umowy („**Warunki Emisji**”);
- C. Obligacje będą zabezpieczone na zasadach określonych w Warunkach Emisji, przy czym zamiarem Emitenta jest powierzenie Administratorowi pełnienia funkcji (i) administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipotek;

#### **STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**

##### **1. DEFINICJE**

- 1.1 Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):
  - 1.1.1 „**Dłużnik Hipoteczny**” spółkę bezpośrednio lub pośrednio zależną Emitenta, będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej;
  - 1.1.2 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW;
  - 1.1.3 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;
  - 1.1.4 „**Hipoteka Podstawowa**” oznacza ustanowioną przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora hipotekę umowną na Nieruchomości Podstawowej do maksymalnej sumy

- hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji;
- 1.1.5 „**Hipoteka Dodatkowa**” oznacza hipotekę na Nieruchomości Dodatkowej, której ustanowienie Emitent jest uprawniony spowodować zgodnie z Warunkami Emisji;
  - 1.1.6 „**Hipoteki**” oznacza łącznie Hipotekę Podstawową oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;
  - 1.1.7 „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
  - 1.1.8 „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
  - 1.1.9 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
  - 1.1.10 „**Nieruchomość Podstawowa**” oznacza nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną położoną w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/0000043/1, której wyłącznym właścicielem jest Emitent;;
  - 1.1.11 „**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza nieruchomość, której prawo własności lub użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie Emitentowi lub Dłużnikowi Hipotecznemu i zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;
  - 1.1.12 „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość Podstawową oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową;
  - 1.1.13 „**Obligacje**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
  - 1.1.14 „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres od dnia ustanowienia pierwszego z Zabezpieczeń do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych;
  - 1.1.15 „**Osoby Zwolnione**” ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
  - 1.1.16 „**Oświadczenia Egzekucyjne**” oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz – w przypadku jego złożenia – Oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o Poddaniu się Egzekucji;
  - 1.1.17 „**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązań Emitenta z tytułu Weksla do maksymalnej kwoty równej 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, złożone na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
  - 1.1.18 „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**” oznacza oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, złożone na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
  - 1.1.19 „**Postępowanie**” ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;

- 1.1.20 „**Umowa Podporządkowania**” oznacza zawartą pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem umowę podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych Wierzytelnościom Zabezpieczonym;
- 1.1.21 „**Umowa Podporządkowania Dodatkowa**” oznacza zawartą pomiędzy Emitentem lub podmiotem z Grupy Emitenta a właściwym wierzycielem umowę podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych Dodatkowych Wierzytelnościom Zabezpieczonym;
- 1.1.22 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.23 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.24 „**Ustawa o Hipotece**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.25 „**Warunki Emisji**” ma znaczenie nadane w lit. B preambuły Umowy;
- 1.1.26 „**Weksel**” oznacza weksel własny Emitenta in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r.;
- 1.1.27 „**Wierzyciele Podporządkowani**” oznacza: (i) Tomasza Grodzkiego, (ii) Sylwestra Bogackiego, (iii) Tymona Zastrzeżyńskiego, (iv) Roberta Zajkowskiego, (v) Piotra Biernatowskiego, (vi) Joannę Bartkowiak, (vii) Tomasza Wołowca oraz (viii) Kamila Majewskiego;
- 1.1.28 „**Wierzytelności Podporządkowane**” oznacza wszelkie – istniejące i przyszłe – wierzytelności Wierzycieli Podporządkowanych z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta;
- 1.1.29 „**Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe**” oznacza wszelkie wierzytelności wierzycieli innych niż: (i) Emitent, (ii) podmioty z Grupy Emitenta oraz (iii) Wierzyciele Podporządkowani z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta, które na podstawie zatwierdzonej przez Administratora Zabezpieczeń umowy zawartej przez takiego wierzyciela odpowiednio z Emitentem lub podmiotem z Grupy Emitenta i spełniającej warunki określone w pkt. 11.5.2 Warunków Emisji, zostaną podporządkowane wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, co oznacza, że tacy wierzyciele nie będą dochodzić takich wierzytelności, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia takich wierzytelności (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji;
- 1.1.30 „**Wierzytelności Zabezpieczone**” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji;
- 1.1.31 „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipoteki, Umowę Podporządkowania i Weksel.
- 1.2 Wszelkie wyrażenia pisane w Umowie wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
- 1.3 Odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji.

- 1.4 Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiegokolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakiegokolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiegokolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu.
- 1.5 Odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Umowy.
- 1.6 Nagłówki użyte są w Umowie jedynie dla wygody i należy je pominąć przy interpretacji Umowy.

## **2. PRZEDMIOT UMOWY**

- 2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipotek i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania względem Zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie go (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipotek.
- 2.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia Egzekucyjne, niestanowiące zabezpieczeń Obligacji, natomiast będące instrumentami usprawniającymi dochodzenie przez Administratora roszczeń w stosunku do Emitenta, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – także Dłużnika Hipotecznego.
- 2.3 Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonych w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

## **3. OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 3.1 W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się podjąć (lub odpowiednio spowodować, że Wierzyteli Podporządkowani, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – także Dłużnik Hipoteczny podejmą) wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego ustanowienia Zabezpieczeń oraz złożenia Oświadczeń Egzekucyjnych, w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Warunków Emisji, w szczególności:
  - 3.1.1 wystawienia i przekazania Administratorowi Weksla, w tym zawarcia z Administratorem deklaracji wekslowej dotyczącej Weksla, w terminie do Dnia Emisji;
  - 3.1.2 złożenia Oświadczenia Emitenta o Poddaniu się Egzekucji i doręczenia Administratorowi wypisu Oświadczenia Emitenta o Poddaniu się Egzekucji w terminie do Dnia Emisji;
  - 3.1.3 złożenia oświadczenia Emitenta o ustanowieniu Hipoteki Podstawowej, jak również doręczenia Administratorowi wypisu oświadczenia Emitenta o ustanowieniu Hipoteki Podstawowej w terminie do Dnia Emisji;
  - 3.1.4 zawarcia oraz zapewnienia zawarcia przez Wierzyteli Podporządkowanych Umowy Podporządkowania z Administratorem w terminie do Dnia Emisji;
  - 3.1.5 w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej – odpowiednio złożenia lub zapewnienia złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na

Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej w terminie określonym w Warunkach Emisji, jak również doręczenia Administratorowi wypisu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej oraz (o ile znajduje zastosowanie) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia ich złożenia.

- 3.2 Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonych, kompletnych i należycie opłaconych wniosków o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej w terminie do Dnia Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości, Strony niniejszym potwierdzają, że pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak Emitent zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130<sup>1a</sup> § 3 lub art. 130<sup>2</sup> § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny.
- 3.3 Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej w dniu złożenia przez odpowiednio Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej. Celem uniknięcia wątpliwości, Strony niniejszym potwierdzają, że pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak Emitent zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130<sup>1a</sup> § 3 lub art. 130<sup>2</sup> § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny.
- 3.4 Emitent zobowiązany jest przekazać Administratorowi kopię lub skan każdego złożonego wniosku o wpis Hipotek w księgach wieczystych Nieruchomości wraz z potwierdzeniem ich złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu wieczystoksięgowego oraz potwierdzeniem uiszczenia stosownych opłat, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych licząc od dnia złożenia danego wniosku.
- 3.5 Emitent zobowiązany jest zapewnić, że żaden z wniosków, o których mowa w pkt. 3.2 i 3.3, nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę, jak również, że wnioskodawca podejmie wszelkie czynności prawne i faktyczne w celu doprowadzenia do jak najszybszego rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy oraz powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogłyby doprowadzić do wstrzymania lub istotnego opóźnienia rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy.
- 3.6 Emitent zobowiązany jest zapewnić doręczenie Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej, skanów postanowień sądu wieczystoksięgowego o wpisie Hipotek w księgach wieczystych Nieruchomości, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę. Ponadto, informacja o ustanowieniu każdej Hipoteki (tj. wpisaniu właściwej Hipoteki do ksiąg wieczystych właściwej Nieruchomości) zostanie przez Emitenta opublikowana na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania postanowienia sądu wieczystoksięgowego o wpisie Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości.
- 3.7 Emitent zobowiązany jest do podejmowania lub zapewnienia podejmowania przez Wierzycieli Podporządkowanych, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej,

której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – także Dłużnika Hipotecznego poniższych działań:

- 3.7.1 umożliwienia Administratorowi, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wglądu do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym Nieruchomości lub otrzymywania przez Administratora na jego żądanie, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora takiego żądania, poświadczonych kopii ww. dokumentów, o ile w racjonalnej ocenie Administratora zaistnieje potrzeba dokonania takich czynności;
- 3.7.2 przedstawiania Administratorowi, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego Nieruchomości;
- 3.7.3 doręczania Administratorowi kopii poświadczonych przez osobę uprawnioną (a w przypadku reprezentacji łącznej – osoby uprawnione) do reprezentacji Emitenta lub notariusza wszelkich umów lub innych dokumentów stanowiących podstawę Wierzytelności Podporządkowanych w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia ich zawarcia;
- 3.7.4 doręczania Administratorowi kopii poświadczonych przez osobę uprawnioną (a w przypadku reprezentacji łącznej – osoby uprawnione) do reprezentacji Emitenta lub notariusza dokumentów stanowiących podstawę wierzytelności, które mają zostać zakwalifikowane jako Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe oraz Umów Podporządkowania Dodatkowych w celu ich zatwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń umożliwiającą kwalifikację wierzytelności objętych taką Umową Podporządkowania Dodatkową jako Wierzytelności Podporządkowanych Dodatkowych;
- 3.7.5 przedstawiania Administratorowi, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po jej powzięciu, informacji o (i) wszelkich zdarzeniach dotyczących Nieruchomości, (ii) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych wcześniej Administratorowi w wykonaniu Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, przy czym zobowiązanie, o którym mowa w niniejszym punkcie dotyczy w szczególności informacji o okoliczności mogącej stanowić podstawę żądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji;
- 3.7.6 podejmowania wszelkich prawem przewidzianych działań, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz powstrzymania się od podejmowania działań, których celem lub skutkiem mogłoby być uniemożliwienie lub znaczne utrudnienie możliwości zaspokojenia się przez Obligatariuszy z Nieruchomości;
- 3.7.7 pozyskania oświadczenia Administratora o akceptacji proponowanego przez Emitenta podmiotu sporządzającego Okresową Wycenę Nieruchomości przed sporządzeniem takiej Okresowej Wyceny Nieruchomości;
- 3.7.8 doręczania Administratorowi Okresowej Wyceny Nieruchomości, oświadczenia o wysokości Wskaźnika LTV oraz Oświadczenia Zgodności w dniu ich publikacji na Stronie Internetowej Emitenta;
- 3.7.9 zawiadamiania Administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

- 3.8 Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, po powzięciu odpowiedniej wiadomości przez Emitenta, zawiadomi Administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej o:
- 3.8.1 wszelkich działaniach podjętych lub planowanych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego z Nieruchomości lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z Nieruchomości;
  - 3.8.2 wystąpieniu zdarzenia określonego w pkt. 9.1 – 9.2.2 Warunków Emisji;
  - 3.8.3 emisji przez Emitenta każdej nowej serii obligacji oraz przekaże Administratorowi poświadczoną przez osobę uprawnioną (a w przypadku reprezentacji łącznej – osoby uprawnione) do reprezentacji Emitenta lub notariusza kopię warunków emisji takich obligacji;
  - 3.8.4 doręczonym Emitentowi przez Obligatariusza żądaniu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy.
- 3.9 Emitent zobowiązuje się, że na żądanie Administratora, będzie współpracować z Administratorem w związku z wszelkimi zgłoszeniami, zgodami lub zezwoleniami, które muszą zostać dokonane lub uzyskane w związku z zaspokojeniem Wierzytelności Zabezpieczonych z Nieruchomości.
- 3.10 Emitent zobowiązuje się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora. Przekazanie przez Administratora ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.11 W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

#### **4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA**

- 4.1 Administrator jest uprawniony i zobowiązany do:
- 4.1.1 podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora czynności niezbędnych do ustanowienia Zabezpieczeń, w szczególności zawarcia z Emitentem deklaracji wekslowej dotyczącej Weksla, zawarcia z Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi Umowy Podporządkowania, jak również nadzorowania, monitorowania i współdziałania odpowiednio z Emitentem lub Dłużnikiem Hipotecznym j w celu ustanowienia Hipoteki Dodatkowej;
  - 4.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela w odniesieniu do Zabezpieczeń, w tym z wykorzystaniem Oświadczeń Egzekucyjnych;
  - 4.1.3 żądania sporządzenia przez właściwy podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach i opublikowania na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości – w przypadku stwierdzenia przez Administratora wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.1 – 9.2.2 Warunków Emisji lub Przypadku Naruszenia;
  - 4.1.4 reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń, w sytuacji, gdy Emitent nie wywiązuje się ze swoich obowiązków do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom;

- 4.1.5 podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń na warunkach co do zasady określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń;
- 4.1.6 dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych;
- 4.1.7 informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 4.2 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 4.3 Administrator ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń (sporządzonej z udziałem Administratora). Obowiązki Administratora wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie (sporządzone z udziałem Administratora) wyraźnie stanowią inaczej. Zasady dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń zostaną określone w dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń w sposób zgodny z Warunkami Emisji.
- 4.4 Administrator powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
- 4.5 Administrator nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli, według jego zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 4.6 Administrator zobowiązuje się współdziałać z Emitentem w celu likwidacji Zabezpieczeń po zakończeniu Okresu Zabezpieczenia, w szczególności w celu wykreślenia Hipotek z ksiąg wieczystych Nieruchomości po ich wygaśnięciu.
- 4.7 W przypadku konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek uzasadnionych kosztów i opłat związanych z realizacją Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, Emitent zobowiązuje się je pokryć. Przez koszty i opłaty należy rozumieć: opłaty sądowe, opłaty urzędowe, koszty komornicze, opłaty skarbowe, podatki i innego rodzaju świadczenia publicznoprawne, taksy notarialne, wszelkie inne koszty wynikające z przepisów prawa lub ponoszone w związku z wykonywaniem funkcji Administratora, takie jak np. koszty pozyskania dokumentów, urzędowych lub prywatnych, koszty doradztwa prawnego, uzyskania opinii lub informacji itp., niezbędne dla należytego wykonania funkcji Administratora związanych z wykonywaniem praw i obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń oraz dochodzeniem roszczeń na podstawie ww. dokumentów. Ponadto w przypadku gdy dojdzie do: (i) wystąpienia naruszenia postanowień Warunków Emisji, (ii) przystąpienia do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń, (iii) realizacji czynności związanych z realizacją zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się pokryć koszty wszelkich uzasadnionych opinii eksperckich, analiz i ekspertyz prawnych, jakie Administrator będzie zobowiązany przedstawić na żądanie Obligatariuszy oraz uzasadniony koszt zatrudnienia profesjonalnych konsultantów oraz innych doradców. Administrator, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych uzasadnionych kosztów

i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, do czasu przekazania tych kwot zgodnie z niniejszym punktem przez Emitenta lub Obligatariuszy.

- 4.8 Administrator może upoważnić, udzielając pełnomocnictwa lub w jakikolwiek inny sposób, jakkolwiek osobę, do wykonywania wszelkich praw lub swobodnego podejmowania decyzji, przysługujących mu na podstawie Umowy. Każdego takiego upoważnienia można udzielić na warunkach (włącznie z prawem substytucji) i z zastrzeżeniem postanowień, które Administrator uzna za stosowne. Bez uszczerbku dla praw do udzielenia upoważnienia, Administrator zawiadomi Emitenta, czy i kto został upoważniony do wykonywania praw lub podejmowania decyzji na podstawie niniejszego postanowienia. Udzielenie takiego upoważnienia na mocy Umowy nie będzie miało wpływu na prawa i obowiązki Stron. Za działania lub zaniechania osób, którym Administrator udzielił pełnomocnictwa, w tym na zasadach substytucji, Administrator ponosi odpowiedzialność jak za działania lub zaniechania własne.

## **5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ**

- 5.1 Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń.
- 5.2 Administrator może przystąpić do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotów Zabezpieczeń wyłącznie na warunkach przewidzianych prawem i określonych w Warunkach Emisji oraz dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, po uprzednim powiadomieniu Emitenta.
- 5.3 Administrator, podejmując decyzję o sposobie prowadzenia egzekucji z przedmiotów Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interes Emitenta (lub w przypadku egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – Dłużnika Hipotecznego) w zakresie w jakim jego realizacja nie zagraża interesom Obligatariuszy.
- 5.4 W przypadku uzyskania przez Administratora zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń, Administrator dokona odpowiedniego rozliczenia uzyskanych kwot, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:
- 5.4.1 w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora;
- 5.4.2 w drugiej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych przysługujących Obligatariuszom, proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności Zabezpieczonej, jaką posiadał dany Obligatariusz w stosunku do Emitenta;
- 5.4.3 w trzeciej kolejności – po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta (lub w przypadku egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, której właścicielem (użytkownikiem wieczystym) jest Dłużnik Hipoteczny – Dłużnika Hipotecznego).
- 5.5 Jeżeli względem Wierzytelności Zabezpieczonych wystąpią przesłanki uprawniające Administratora do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z przedmiotu Zabezpieczeń, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## **6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

- 6.1 Administrator powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy. Administrator nie będzie ponosić

odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową i przepisami prawa.

- 6.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za:
- 6.2.1 adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi w związku z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń;
  - 6.2.2 ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
  - 6.2.3 możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych;
  - 6.2.4 rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta, Dłużnika Hipotecznego lub Wierzycieli Podporządkowanych.
- 6.3 Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeżeli Zabezpieczenia nie będą mogły zostać ustanowione lub ustanowienie Zabezpieczeń okaże się nieskuteczne.
- 6.4 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas z przyczyn, za które Administrator odpowiedzialności nie ponosi, Administrator nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora.
- 6.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub emisją Obligacji i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane winą umyślną po jego stronie. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej. W przypadku, gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z Umową lub dokumentacją będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub wykonywaniem przez Administratora jego funkcji.
- 6.6 Administrator 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 lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta, Dłużnika Hipotecznego lub Wierzycieli Podporządkowanych w Umowie lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez ww. podmioty oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 6.7 W przypadku, gdy w związku z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub emisją Obligacji zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora, które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek takich roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego, Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora świadczeń pieniężnych oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin w sytuacji, gdy niewykonanie lub

nienależyte wykonanie Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń następuje z przyczyn leżących po stronie Emitenta.

- 6.8 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku kwotą wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora, jeśli Administrator podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator korzysta dla tego celu.
- 6.9 Odpowiedzialność Administratora wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń ograniczona jest do 4-krotności otrzymanego przez Administratora wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy.
- 6.10 Odpowiedzialność Stron z tytułu lub w związku z Umową ograniczona jest do wysokości szkody rzeczywistej (damnum emergens).
- 6.11 Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora z odpowiedzialności względem podmiotów trzecich innych niż Emitent, jeżeli Administrator nie jest w stanie wykonać Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Emitent, Dłużnik Hipoteczny lub Wierzyciel Podporządkowany.

## **7. KLAUZULA INDEMNITY**

- 7.1 W przypadku, jeżeli Administrator, członkowie jego zarządu, pracownicy lub współpracownicy (łącznie „Osoby Zwolnione”) zostaną włączone w proces, postępowanie, dochodzenie lub śledztwo, z wyłączeniem postępowań pomiędzy Administratorem a Emitentem (łącznie „Postępowanie”), w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, wówczas Emitent zobowiązuje się zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie wydatki (w tym koszty spraw sądowych i koszty zastępstwa procesowego) w miarę jak takie Osoby Zwolnione będą ponosić takie wydatki w związku z Postępowaniem, niezwłocznie po ich poniesieniu. Emitent zobowiązuje się również zwolnić z odpowiedzialności, chronić oraz zabezpieczać Osoby Zwolnione w możliwie najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa przed jakimikolwiek szkodami, roszczeniami, odszkodowaniami, zobowiązaniami oraz koniecznymi i uzasadnionymi wydatkami powstałymi w związku z jakąkolwiek kwestią w jakikolwiek sposób związaną z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe – naprawić lub zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie uzasadnione oraz udokumentowane odszkodowania, chyba że stosowny sąd stwierdzi w prawomocnym orzeczeniu, że takie szkody, roszczenia, odszkodowania, zobowiązania lub wydatki były wynikiem winy umyślnej danej Osoby Zwolnionej. W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie wobec Osoby Zwolnionej roszczeń, pism lub zawiadomień będących konsekwencją okoliczności wskazanych powyżej, Osoba Zwolniona zobowiązuje się, a Administrator zobowiązuje się zapewnić realizację tego zobowiązania za Osobę Zwolnioną inną niż Administrator, (i) w zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa, powiadomić o tym fakcie Emitenta niezwłocznie (nie później niż w ciągu 5 Dni Roboczych, lecz w każdym przypadku w terminie umożliwiającym podjęcie środków prawnych w terminie określonym przez sąd, urząd lub organ orzekający, prowadzący postępowanie lub podmiot dochodzący) po zgłoszeniu roszczenia wraz udostępnieniem pełnej treści roszczeń i powództw, (ii) w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa, konsultować z Emitentem podejmowane działania, przyjętą strategię, jak również (iii) umożliwić Emitentowi, na jej żądanie, udział w postępowaniu, w tym w formie interwencji ubocznej oraz umożliwić przedstawianie pisemnego stanowiska w zakresie formułowanych zarzutów lub roszczeń, (iv) bez uprzedniej pisemnej zgody Emitenta, nie zawierać ugody, nie zrzekać się roszczeń i zarzutów, ani nie uznawać powództwa. Zobowiązanie Emitenta uzależnione jest od spełnienia przez Osoby Zwolnione opisanych powyżej warunków.

- 7.2 Emitent zobowiązuje się i potwierdza, że żadna z Osób Zwolnionych innych niż Administrator nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta ani wobec żadnej osoby występującej z roszczeniem w imieniu lub na rzecz Emitenta, w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub dokumentacją będącą podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub emisją Obligacji. Powyższe ograniczenia odpowiedzialności nie mają zastosowania w przypadku wyrządzenia szkody wskutek winy umyślnej po stronie Osoby Zwolnionej.
- 7.3 Emitent zobowiązuje się i potwierdza, że żadna z Osób Zwolnionych nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta ani wobec żadnej osoby występującej z roszczeniem w imieniu lub na rzecz Emitenta, ani wobec żadnej innej osoby w związku z wyłącznym działaniem lub zaniechaniem, wykonaniem lub niewykonaniem przez inne podmioty zaangażowane przez Emitenta w emisję Obligacji.

## **8. WYNAGRODZENIE I KOSZTY**

- 8.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora:
- 8.1.1 za wykonywanie czynności Administratora na podstawie Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń w wymiarze 4 (czterech) godzin miesięcznie, wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 1.500 PLN (jeden tysiąc pięćset złotych) netto miesięcznie, za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy – począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił Dzień Emisji;
- 8.1.2 wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich uzasadnionych oraz udokumentowanych czynności związanych z wykonywaniem przez Administratora czynności na podstawie Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń w wymiarze ponad 4 (cztery) godziny miesięcznie – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy poświęconego przez pracowników lub współpracowników Administratora na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości 650,00 PLN (sześćset pięćdziesiąt złotych) netto.
- 8.2 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w punkcie 8.1.1, płatne będzie miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT.
- 8.3 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w punkcie 8.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT.
- 8.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa punktach 8.1.1 i 8.1.2, nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 8.5 Wynagrodzenie uznaje się za zapłacone z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Administratora w fakturze VAT całością wynagrodzenia objętego daną fakturą VAT.
- 8.6 Niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora, Emitent zobowiązuje się pokryć określone w pkt. 5.7 uzasadnione koszty i opłaty ponoszone przez Administratora w związku z realizacją Umowy lub dokumentacji będącej podstawą ustanowienia Zabezpieczeń.
- 8.7 W przypadku, gdy Administrator nie zażąda uprzedniego przekazania przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie kosztów i opłat, o których mowa w pkt. 8.6, zwrot takich kosztów i opłat powinien nastąpić według uznania Administratora: (i) w drodze powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT o koszty i opłaty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, (ii) w drodze refakturowania danych kosztów i opłat na Emitenta, (iii) w inny sposób uzgodniony odrębnie pomiędzy Administratorem a Emitentem. W przypadku powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT o koszty i opłaty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, postanowienia pkt. 8.2, 8.4 oraz 8.5 stosuje się odpowiednio do zwrotu kosztów i opłat.

8.8 Emitent niniejszym wyraża zgodę na otrzymywanie faktur VAT drogą elektroniczną na następujących adres e-mail Emitenta: info@interbud.com.pl.

## 9. OŚWIADCZENIA STRON

9.1 Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:

9.1.1 posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia Umowy oraz wykonania wynikających z niej zobowiązań, a osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane;

9.1.2 Umowa stanowi ważną i skuteczną umowę, możliwą do egzekucji w stosunku do danej Strony stosownie do jej postanowień;

9.1.3 po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność, zgodność z prawem, wykonanie lub skuteczność Umowy;

9.1.4 wykonała wszystkie niezbędne czynności w celu zatwierdzenia zawarcia, wykonania i realizacji Umowy oraz przewidzianych w niej czynności, w tym w szczególności uzyskała niezbędne zgody korporacyjne;

9.1.5 brak jest po stronie danej Strony jakichkolwiek podstaw do uznania za nieważne lub bezskuteczne jakichkolwiek postanowień Umowy;

9.1.6 zawarcie Umowy i wykonanie jej postanowień przez daną Stronę:

a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,

b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,

c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę;

d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich,

e) 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 wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień Umowy przez daną Stronę;

9.1.7 na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność, skuteczność lub wejście w życie Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.

9.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

9.2.1 Emitent nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;

- 9.2.2 Emitent nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
- 9.2.3 Emitent nie jest wpisany do rejestru zastawów skarbowych jako właściciele przedmiotów zastawów skarbowych.

## **10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 10.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do upływu Okresu Zabezpieczenia.
- 10.2 Administrator jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy.
- 10.3 Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora Zabezpieczeń.
- 10.4 W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt. 10.2 i 10.3, oraz w sytuacji, gdy Administrator nie będzie mógł dalej pełnić funkcji przewidzianej Umową, lub pełnienie tej funkcji będzie znaczenie utrudnione w szczególności z przyczyn niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, Emitent zobowiązuje się podjąć z Administratorem rozmowy na temat ewentualnego znalezienia innego podmiotu, który podjąłby się pełnienia funkcji administratora Zabezpieczeń. Do czasu wyboru nowego administratora Zabezpieczeń, Administrator powinien podejmować wszystkie konieczne i niezbędne czynności mając na celu interes Obligatariuszy. W celu powołania nowego administratora Zabezpieczeń Emitent zobowiązuje się do:
- 10.4.1 zawarcia z osobą trzecią umowy, na mocy której ustawi ją nowym administratorem Zabezpieczeń;
- 10.4.2 spowodowania, że osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w pkt. 10.4.1 zawrze z Administratorem umowę, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną wszelkie prawa z tytułu Umowy oraz dokumentacji stanowiącej podstawę ustanowienia Zabezpieczeń.
- 10.5 W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy, o której mowa w pkt. 10.4.1, Administrator zobowiązany będzie do zawarcia z osobą trzecią, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w pkt. 10.4.1 umowy, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną wszelkie prawa z tytułu Umowy oraz dokumentacji stanowiącej podstawę ustanowienia Zabezpieczeń.

## **11. ZAWIADOMIENIA**

- 11.1 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Emitenta lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.

11.2 Wszelkie zawiadomienia i korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:

11.2.1 dla Administratora:

**Gessel Trust Services sp. z o.o.**

Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa

E-mail: m.badowska@gessel.pl

Do rąk: Małgorzata Badowska

11.2.2 dla Emitenta:

**Interbud-Lublin S.A.**

Adres: Aleje Racławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin

E-mail: info@interbud.com.pl

Do rąk: Robert Gajor

11.3 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 11.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie lub w formie elektronicznej pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

11.4 Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 11.3, zawiadomienia i inna korespondencja, o których mowa w pkt. 11.2, powinny być doręczane na adres wskazany w pkt. 11.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 11.3.

11.5 Za dzień otrzymania przez daną Stronę zawiadomienia lub innej korespondencji, o których mowa w pkt. 11.2., będzie uważany:

11.5.1 w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);

11.5.2 w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;

11.5.3 w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej - dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.

11.6 Zawiadomienia lub inna korespondencja będą uznawane za prawidłowo doręczone również w przypadku odmowy ich przyjęcia przez adresata.

11.7 Administrator wskazuje następujące dane teleadresowe jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem przez Obligatariuszy:

Tel.: +48 22 318 69 01;

Fax: +48 22 318 69 31;

E-mail: mail@gessel.pl.

## 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

12.1 Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym (z zastrzeżeniem Warunków Emisji) i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie

sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści Umowy, ani na takowych nie polegają (z zastrzeżeniem Warunków Emisji).

- 12.2 Niewykonanie lub opóźnienie wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jakiegokolwiek prawa czy środka ochrony prawnej wynikającego z Umowy nie będzie uważane za zrzeczenie się takiego prawa czy uprawnienia, a jednorazowe czy częściowe wykonanie jakiegokolwiek prawa bądź środka ochrony prawnej nie stanowi przeszkody dla dalszego lub innego wykonywania takiego prawa czy środka ochrony prawnej, jak również żadnego innego prawa czy środka. Prawa i środki ochrony prawnej określone w Umowie mają charakter niewyłączny, tj. nie wykluczają jakichkolwiek innych praw albo środków określonych prawem.
- 12.3 Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
- 12.4 Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
- 12.5 Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.
- 12.6 Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.
- 12.7 Umowa została sporządzona w formie elektronicznej. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

**PODPISY:**

**W imieniu i na rzecz Administratora:**

**W imieniu i na rzecz Emitenta:**

## FORMULARZ ZAPISU \_\_

Niniejszy formularz zapisu stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela **serii B („Obligacje”)** emitowane przez spółkę **Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie**, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20 - 037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000296176, NIP: 7120152242, REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www\[.\]www.interbud\[.\]com\[.\]pl](http://www.interbud.com.pl) („**Emitent**”). Obligacje oferowane są w drodze oferty publicznej w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł („**Program**”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie więcej niż **80.000** Obligacji o wartości nominalnej **100,00 złotych** każda, oferowanych na warunkach określonych w memorandum informacyjnym wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi („**Memorandum**”), w tym w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „**Dokument Ofertowy**”) i w niniejszym formularzu zapisu.

Minimalna liczba Obligacji objętych pierwszym zapisem na Obligacje wynosi **10 (dziesięć)**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym.

| <b>DANE KLIENTA</b>  |  |                       |  |
|--|--|-----------------------|--|
| ID Klienta (wypełnia NS)   |  |                       |  |
| Imię i nazwisko/nazwa  |  |                       |  |
| PESEL  |  | Data urodzenia        |  |
| Seria i nr dokumentu tożsamości  |  | Obywatelstwo          |  |
| Numer KRS lub innego rejestru  |  | Nazwa rejestru        |  |
| NIP  |  | REGON (jeśli posiada) |  |
| Adres e-mail   |  | Status dewizowy       | rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/> |
| ID do raportowania transakcji*   |  |                       |  |
| <b>Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru):</b>               |  |                       |  |
| Ulica  |  |                       |  |
| Kod pocztowy   |  | Numer domu            | Numer mieszkania   |
| Miejscowość  |  | Kraj                  |  |
| <b>Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby):</b> |  |                       |  |
| Ulica  |  |                       |  |
| Kod pocztowy   |  | Numer domu            | Numer mieszkania   |
| Miejscowość  |  | Kraj                  |  |
| <b>Urząd Skarbowy:</b>   |  |                       |  |
| Pełna nazwa Urzędu Skarbowego  |  |                       |  |
| <b>Kod LEI</b>   |  |                       |  |
| Data ważności kodu LEI   |  |                       |  |

\*Identyfikator do raportowania transakcji Klienta będącego osobą fizyczną zagraniczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

**DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU**

|                             | Reprezentant 1 | Reprezentant 2 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Imię                        |                |                |
| Nazwisko                    |                |                |
| PESEL/Data urodzenia        |                |                |
| Adres e-mail                |                |                |
| Obywatelstwo                |                |                |
| Państwo urodzenia           |                |                |
| <b>Dokument tożsamości:</b> |                |                |
| Typ                         |                |                |
| Numer i seria               |                |                |
| Kraj wydania                |                |                |
| Data ważności               |                |                |

**ZAPIS NA OBLIGACJE**

|  |   |
|--|---|
| Liczba Obligacji, na które składany jest zapis |   |
| Słownie  |   |
| Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedazy)     |   |
| Słownie  |   |
| Kwota prowizji maklerskiej                     | 0 (zero) – brak prowizji  |
| Łączna kwota wpłaty na Obligacje               |   |
| Słownie  |   |
| Termin ważności zapisu                         | Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż do 30 grudnia 2025 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji. |

**WPŁATA NA OBLIGACJE**

|  |  |
|--|--|
| Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi <b>należącego do Klienta</b> rachunku papierów wartościowych <b>prowadzonego</b> przez Noble Securities S.A. o numerze: |  |
|--|--|

**ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY**

|  |  |
|--|--|
| Rodzaj rachunku ( <b>RPW</b> – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; <b>RB</b> – rachunek bankowy) |  |
| Numer ww. rachunku Klienta   |  |
| Podmiot prowadzący ww. rachunek  |  |

**Podpis Klienta**

|  |
|--|
|  |
|--|

**WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

|   |
|---|
| Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw. |
|---|

**Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów****Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje**

Noble Securities S.A. informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy Noble Securities S.A., na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

**Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu**

Noble Securities S.A. zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które Noble Securities S.A. stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

**Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem**

Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

**Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty**

Noble Securities S.A. informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji.

**Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia**

Noble Securities S.A. nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

**Dane osobowe**

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu przyjęcia propozycji nabycia, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony

danych Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: [iod@noblesecurities.pl](mailto:iod@noblesecurities.pl) lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl). Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

### Oświadczenia Klienta

**(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem przyjęcia propozycji nabycia):**

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
3. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
4. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

### DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

#### **DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

Numer rachunku papierów wartościowych Klienta

Podmiot prowadzący ww. rachunek

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligacje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

***Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza przyjęcia propozycji nabycia ponosi osoba składająca zapis na Obligacje. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz przyjęcia propozycji nabycia składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.***

#### **PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI**

|   |   |                             |   |
|---|---|-----------------------------|---|
| RODZAJ INSTRUMENTU  | OBLIGACJE   | OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU | BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW |
| OPROCENTOWANIE  | ZMIENNE;<br>WIBOR 6M + 5,00*  | TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI  | WYKUP W DN. 29 GRUDNIA 2028 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA  |
| DNI PŁATNOŚCI ODSETEK                                     | 30 czerwca 2026 r., 30 grudnia 2026 r., 30 czerwca 2027 r., 30 grudnia 2027 r., 30 czerwca 2028 r., 29 grudnia 2028 r., |                             |   |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA       | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.3 WARUNKÓW EMISJI   |                             |   |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.2 WARUNKÓW EMISJI   |                             |   |

*\*Marża podstawowa wynosi 5,00 p.p. z zastrzeżeniem powiększenia jej do 7,00 p.p. do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, jak również z zastrzeżeniem powiększenia jej o dodatkowe 0,25 p.p. w przypadku naruszenia Wskaźnika Zadłużenia Netto w dwóch kolejnych Dniach Badania.*

OBRÓT  
OBLIGACJAMI NA  
RYNKU WTÓRNYM

EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.

**PODPISUJE W IMIENIU KLIENTA**

\_\_\_\_\_

*podpis*

*miejsowość*

*data*

**PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.**

*data i godzina przyjęcia zapisu i dyspozycji  
podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego zapis,  
dyspozycję i oświadczenie*

*pieczęć placówki/ oddziału*

## FORMULARZ ZAPISU \_\_

Niniejszy formularz zapisu stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela **serii B („Obligacje”)** emitowane przez spółkę **Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie**, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20 - 037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000296176, NIP: 7120152242, REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www\[.\]www.interbud\[.\]com\[.\]pl](http://www.interbud.com.pl) („**Emitent**”). Obligacje oferowane są w drodze oferty publicznej w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł („**Program**”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie więcej niż **80.000** Obligacji o wartości nominalnej **100,00 złotych** każda, oferowanych na warunkach określonych w memorandum informacyjnym wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi („**Memorandum**”), w tym w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „**Dokument Ofertowy**”) i w niniejszym formularzu zapisu.

Minimalna liczba Obligacji objętych pierwszym zapisem na Obligacje wynosi **10 (dziesięć)**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym.

| DANE KLIENTA  |  |                       |  |
|---|--|-----------------------|--|
| ID Klienta (wypełnia NS)  |  |                       |  |
| Imię i nazwisko/nazwa   |  |                       |  |
| PESEL   |  | Data urodzenia        |  |
| Seria i nr dokumentu tożsamości   |  | Obywatelstwo          |  |
| Numer KRS lub innego rejestru   |  | Nazwa rejestru        |  |
| NIP   |  | REGON (jeśli posiada) |  |
| Adres e-mail  |  | Status dewizowy       | rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/> |
| ID do raportowania transakcji*  |  |                       |  |
| Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru):               |  |                       |  |
| Ulica   |  |                       |  |
| Kod pocztowy  |  | Numer domu            | Numer mieszkania   |
| Miejscowość   |  | Kraj                  |  |
| Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby): |  |                       |  |
| Ulica   |  |                       |  |
| Kod pocztowy  |  | Numer domu            | Numer mieszkania   |
| Miejscowość   |  | Kraj                  |  |
| Urząd Skarbowy:   |  |                       |  |
| Pełna nazwa Urzędu Skarbowego   |  |                       |  |
| Kod LEI   |  |                       |  |
| Data ważności kodu LEI  |  |                       |  |

\*Identyfikator do raportowania transakcji Klienta będącego osobą fizyczną zagraniczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

**DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU**

|                             | Reprezentant 1 | Reprezentant 2 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Imię                        |                |                |
| Nazwisko                    |                |                |
| PESEL/Data urodzenia        |                |                |
| Adres e-mail                |                |                |
| Obywatelstwo                |                |                |
| Państwo urodzenia           |                |                |
| <b>Dokument tożsamości:</b> |                |                |
| Typ                         |                |                |
| Numer i seria               |                |                |
| Kraj wydania                |                |                |
| Data ważności               |                |                |

**ZAPIS NA OBLIGACJE**

|  |  |
|--|--|
| Liczba Obligacji, na które składany jest zapis |  |
| Słownie  |  |
| Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedazy)     |  |
| Słownie  |  |
| Kwota prowizji maklerskiej                     | 0 (zero) – brak prowizji   |
| Łączna kwota wpłaty na Obligacje               |  |
| Słownie  |  |
| Termin ważności zapisu                         | Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż do 30 grudnia 2025 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji |

**WPŁATA NA OBLIGACJE**

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi <b>należącego do Klienta</b> rachunku papierów wartościowych <b>prowadzonego przez Noble Securities S.A.</b> o numerze: |  |
| <input type="checkbox"/> | <b>Przelew na rachunek bankowy Noble Securities S.A.</b> o numerze <b>73 1910 1048 2102 6013 3289 0008</b>   |  |
| <input type="checkbox"/> | <b>Zapewnienie środków w dniu rozliczenia i rozrachunek</b> nabycia Obligacji za pośrednictwem systemu KDPW (na zasadzie <i>delivery versus payment</i> )                    |  |

**ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY**

|  |  |
|--|--|
| Rodzaj rachunku ( <b>RPW</b> – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; <b>RB</b> – rachunek bankowy) |  |
| Numer ww. rachunku Klienta   |  |
| Podmiot prowadzący ww. rachunek  |  |

Podpis Klienta

**WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw.

**Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów****Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje**

Noble Securities S.A. informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy Noble Securities S.A., na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

**Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu**

Noble Securities S.A. zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które Noble Securities S.A. stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

**Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem**

Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

**Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty**

Noble Securities S.A. informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji.

**Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia**

Noble Securities S.A. nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

**Dane osobowe**

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony

danych Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: [iod@noblesecurities.pl](mailto:iod@noblesecurities.pl) lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl). Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

### Oświadczenia Klienta

**(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem):**

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
3. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
4. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

### DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

#### **DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

Numer rachunku papierów wartościowych Klienta

Podmiot prowadzący ww. rachunek

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligacje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

***Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza ponosi osoba składająca zapis na Obligacje. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.***

#### **PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI**

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| RODZAJ INSTRUMENTU  | OBLIGACJE   | OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU                               | BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW |
| OPROCENTOWANIE  | ZMIENNE;<br>WIBOR 6M + 5,00*  | TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI                                | WYKUP W DN. 29 GRUDNIA 2028 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA  |
| DNI PŁATNOŚCI ODSETEK                                     | 30 czerwca 2026 r., 30 grudnia 2026 r., 30 czerwca 2027 r., 30 grudnia 2027 r., 30 czerwca 2028 r., 29 grudnia 2028 r., |   |   |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA       |   | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.3 WARUNKÓW EMISJI |   |
| MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA |   | ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.2 WARUNKÓW EMISJI |   |

*\*Marża podstawowa wynosi 5,00 p.p. z zastrzeżeniem powiększenia jej do 7,00 p.p. do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, jak również z zastrzeżeniem powiększenia jej o dodatkowe 0,25 p.p. w przypadku naruszenia Wskaźnika Zadłużenia Netto w dwóch kolejnych Dniach Badania.*

OBRÓT  
OBLIGACJAMI NA  
RYNKU WTÓRNYM

EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.

**PODPISUJE W IMIENIU KLIENTA**

\_\_\_\_\_

*podpis*

*miejsowość*

*data*

**PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.**

*data i godzina przyjęcia zapisu i dyspozycji  
podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego zapis,  
dyspozycję i oświadczenie*

*pieczęć placówki/ oddziału*

### **7.7. Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum przedniesienie**

Do Memorandum przez odniesienie zostało włączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z jego badania, które jest dostępne – jako część raportu okresowego Emitenta za rok obrotowy 2024 – na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/Skonsolidowany\\_raport\\_grupy\\_kapitalowej\\_Interbud\\_Lublin\\_za\\_2024\\_rok.zip](https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/Skonsolidowany_raport_grupy_kapitalowej_Interbud_Lublin_za_2024_rok.zip).

Do Memorandum przez odniesienie zostało włączone również skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r., które jest dostępne – jako część raportu okresowego Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. – na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/ro\\_III\\_kw\\_2025.zip](https://interbud.com.pl/wp-content/uploads/2024/09/ro_III_kw_2025.zip).

## 7.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie zwroty pisane w Memorandum wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

|  |   |
|--|---|
| <b>„Administrator Wskaźników Referencyjnych”</b> | oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych, wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR (na dzień sporządzenia Warunków Emisji) jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;  |
| <b>„Administrator Zabezpieczeń”</b>              | oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV p., 00-121 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: 0000734049, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni odpowiednio funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipoteki i Hipoteki Dodatkowej (w przypadku jej ustanowienia) – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; |
| <b>„Agent Dokumentacyjny”</b>                    | oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. firmy inwestycyjnej, której Emitent zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach obowiązany jest przekazywać dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach);   |
| <b>„Agent Kalkulacyjny”</b>                      | oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);   |
| <b>„Agent Płatniczy”</b>                         | oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);  |
| <b>„Agent Techniczny”</b>                        | oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika rejestracyjnego w rozumieniu Regulaminu KDPW;   |
| <b>„Alternatywny System Obrotu lub „ASO”</b>     | oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;  |
| <b>„Apartments Inwestycje”</b>                   | oznacza Apartments Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000852044, będącą spółką zależną Emitenta;   |

|  |  |
|--|--|
| <b>„Brak Zezwolenia”</b>                     | oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określone jest Oprocentowanie, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Oprocentowania jest niemożliwe;   |
| <b>„Data Memorandum”, „Dzień Memorandum”</b> | oznacza datę sporządzania Memorandum, tj. 5 grudnia 2025 r.;   |
| <b>„Dłużnik Hipoteczny”</b>                  | oznacza spółkę bezpośrednio lub pośrednio zależną od Emitenta, będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej;  |
| <b>„Dzień Badania”</b>                       | oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;   |
| <b>„Dzień Emisji”</b>                        | oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;   |
| <b>„Dzień Płatności”</b>                     | oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;   |
| <b>„Dzień Płatności Odsetek”</b>             | oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 4.3.6 Memorandum;   |
| <b>„Dzień Roboczy”</b>                       | oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;   |
| <b>„Dzień Ustalenia Praw”</b>                | oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta, d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW, e) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadął później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem |

Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

|  |   |
|--|---|
| <b>„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”</b> | oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW; |
| <b>„Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV”</b>         | oznacza dzień sporządzenia ostatniej Okresowej Wyceny Nieruchomości;  |
| <b>„Dzień Warunkowego Przydziału”</b>          | oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji pod warunkiem ich rejestracji w KDPW. Planowany Dzień Warunkowego Przydziału został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;   |
| <b>„Dzień Wcześniejszego Wykupu”</b>           | oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1 Warunków Emisji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3 Warunków Emisji;  |
| <b>„Dzień Wykupu”</b>                          | oznacza dzień 29 grudnia 2028 r.;   |
| <b>„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”</b>  | oznacza Dzień Zakończeniu Przyjmowania Żądań w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;  |
| <b>„Emitent” lub „Spółka”</b>                  | oznacza będącą emitentem Obligacji Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, Aleje Racławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, posiadającą NIP: 7120152242 i REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 PLN (w całości wpłaconym);  |
| <b>„EUR” lub „euro”</b>                        | oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;  |
| <b>„Firma Inwestycyjna”</b>                    | oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;   |
| <b>„Flow Mokotów”</b>                          | oznacza Flow Mokotów sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0001156389, będącą spółką zależną Emitenta;   |
| <b>„GPW”</b>                        | oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;  |
| <b>„Grupa Emitenta” lub „Grupa”</b> | oznacza łącznie Emitenta oraz inne podmioty objęte Sprawozdaniem Finansowym;   |
| <b>„Hipoteka Dodatkowa”</b>         | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;   |
| <b>„Hipoteka Podstawowa”</b>        | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;   |
| <b>„Hipoteki”</b>                   | oznacza łącznie Hipotekę Podstawową oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;  |
| <b>„Interbud-Apartments”</b>        | oznacza Interbud-Apartments sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000509875, będącą spółką zależną Emitent;   |
| <b>„Interbud Centrum”</b>           | oznacza Interbud Centrum sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0001110834, będącą spółką zależną Emitent;                                  |
| <b>„Interbud Construction”</b>      | oznacza Interbud – Construction sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, Aleje Racławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000874512, będącą spółką zależną Emitenta; |
| <b>„Interbud Silesia”</b>           | oznacza Interbud Silesia sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, Aleje Racławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0001184147;  |
| <b>„Inwestor”</b>                   | oznacza osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, do których to osób Emitent skieruje Ofertę udostępniając im Memorandum;  |
| <b>„KDPW”</b>                       | oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;  |
| <b>„Klient Detaliczny”</b>          | oznacza klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c) Ustawy o Obrocie;  |
| <b>„Klient Kwalifikowany”</b>       | oznacza klienta profesjonalnego w rozumieniu art. 3 pkt 39b) Ustawy o Obrocie;   |
| <b>„Kodeks Cywilny” lub „KC”</b>    | oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;  |
| <b>„Kodeks Karny”</b>               | oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny;  |

|  |  |
|--|--|
| <b>„Kodeks Postępowania Cywilnego” lub „KPC”</b> | oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;  |
| <b>„Kodeks Spółek Handlowych”</b>                | oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;  |
| <b>„Korekta”</b>                                 | oznacza opisane w pkt. 4.3.2 Memorandum (określone zgodnie z pkt. 10.6.8 Warunków Emisji) wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;  |
| <b>„KNF”</b>                                     | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;   |
| <b>„KRS”</b>                                     | Krajowy Rejestr Sądowy;  |
| <b>„Kwota Odsetek”</b>                           | oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;   |
| <b>„Kwota Wykupu”</b>                            | oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;  |
| <b>„Marża”</b>                                   | oznacza wartość procentową wskazaną w pkt. 4.3.2 Memorandum (określoną zgodnie z pkt. 10.5.1 i 10.5.2 Warunków Emisji), służącą do ustalenia Oprocentowania;   |
| <b>„Memorandum”</b>                              | oznacza niniejsze memorandum informacyjne;   |
| <b>„Nieruchomości”</b>                           | oznacza łącznie Nieruchomość Podstawową oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową;  |
| <b>„Nieruchomość Dodatkowa”</b>                  | oznacza nieruchomość, której prawo własności lub użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie Emitentowi lub Dłużnikowi Hipotecznemu i zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;   |
| <b>„Nieruchomość Podstawowa”</b>                 | oznacza nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną położoną w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m <sup>2</sup> (jeden tysiąc metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/ 00000043/1, której wyłącznym właścicielem jest Emitent; |
| <b>„Obligacje”</b>                               | oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii B, których warunki emisji określają Warunki Emisji;   |
| <b>„Obligatariusz”</b>                           | oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;   |
| <b>„Oferta”</b>                                  | oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum;  |
| <b>„Ogłoszenie Reprezentatywności”</b>           | <b>Braku</b> oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej,  |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
|   |                   | którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;  |
| <b>„Ogłoszenie Końca Publikacji”</b>                                      |                   | oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;   |
| <b>„Okres Odsetkowy”</b>  |                   | oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 4.3.6 Memorandum;        |
| <b>„Okres w Powiadomieniu”</b>  | <b>Opóźnienia</b> | oznacza Okres Opóźnienia w Powiadomieniu w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;  |
| <b>„Okresowa Nieruchomości”</b>   | <b>Wycena</b>     | oznacza wycenę Nieruchomości sporządzoną co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń. Okresowa Wycena Nieruchomości może stanowić jednolity dokument obejmujący wycenę wszystkich Nieruchomości lub zestaw dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości; |
| <b>„Oprocentowanie”</b>   |                   | oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;   |
| <b>„Ordynacja Podatkowa”</b>  |                   | oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa;  |
| <b>„Oświadczenia Egzekucyjne”</b>   |                   | oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz – w przypadku jego złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej;   |
| <b>„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji”</b>                            | <b>Emitenta</b>   | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;  |
| <b>„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”</b> |                   | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;  |
| <b>„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej”</b>                  |                   | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;  |
| <b>„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej”</b>                 |                   | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;  |
| <b>„Oświadczenie Zgodności”</b>   |                   | ma znaczenie nadane w pkt. 12.2.2 Warunków Emisji;  |
| <b>„PLN”, „zł” lub „złoty”</b>  |                   | oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;   |

|  |                   |   |
|--|-------------------|---|
| <b>„Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej”</b> |                   | oznacza rzeczoznawcę majątkowego Leszka Wrońskiego (nr uprawnień: 1848) spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który dokonał wyceny Nieruchomości Podstawowej;   |
| <b>„Podmiot Rachunek”</b>                                    | <b>Prowadzący</b> | oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;   |
| <b>„Podmiot Wyznaczający”</b>                                |                   | oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;                    |
| <b>„POLSTR”</b>  |                   | oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;  |
| <b>„Prawo Bankowe”</b>                                       |                   | oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe;  |
| <b>„Prawo Dewizowe”</b>                                      |                   | oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe;  |
| <b>„Prawo Upadłościowe”</b>                                  |                   | oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;   |
| <b>„Premia”</b>  |                   | oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3.4 Warunków Emisji. Wysokość Premii została przedstawiona w pkt. 4.8.3 Memorandum;   |
| <b>„Prezes UOKiK”</b>  |                   | oznacza Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;   |
| <b>„Program”</b>   |                   | oznacza I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji ustanowiony na podstawie uchwały nr 10/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;  |
| <b>„Przypadek Naruszenia”</b>                                |                   | oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w pkt. 9.2.3 Warunków Emisji;   |
| <b>„Rachunek Obligacji”</b>                                  |                   | oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;  |
| <b>„Rachunek Wartościowych”</b>                              | <b>Papierów</b>   | oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;  |
| <b>„Rachunek Zbiorczy”</b>                                   |                   | oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;  |
| <b>„Rada Nadzorcza”</b>                                      |                   | oznacza radę nadzorczą Emitenta;  |
| <b>„Raporty Okresowe”</b>                                    |                   | oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych); |

|  |                |   |
|--|----------------|---|
| <b>„Regulacje ASO”</b>                               |                | oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;   |
| <b>„Regulacje KDPW”</b>                              |                | 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;  |
| <b>„Regulamin ASO”</b>                               |                | oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 01 czerwca 2024 r., z późniejszymi zmianami);   |
| <b>„Regulamin GPW”</b>                               |                | oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);   |
| <b>„Regulamin KDPW”</b>                              |                | oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);   |
| <b>„Regulamin Walnego Zgromadzenia”</b>              | <b>Walnego</b> | oznacza regulamin Walnego Zgromadzenia;   |
| <b>„Rozporządzenie 2017/1129”</b>                    |                | oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;   |
| <b>„Rozporządzenie MAR”</b>                          |                | oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;  |
| <b>„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”</b> |                | oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;                            |
| <b>„Rozporządzenie Memorandum Informacyjnego”</b>    | <b>ws.</b>     | oznacza Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne;   |
| <b>„Rupes”</b>                                       |                | oznacza „Rupes” sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000251107, spółką zależną Emitent;   |
| <b>„Skorygowane Kapitały Własne”</b>                 |                | oznacza wykazaną w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym wartość kapitału własnego Grupy Emitenta powiększoną o (i) wartość wypłaconych i niezwróconych na Dzień Badania świadczeń głównych stanowiących Wierzytelności Podporządkowane lub Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe i (ii) różnicę pomiędzy wartością posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości wynikającą |

|   |   |
|---|---|
|   | z aktualnego na Dzień Badania operatu szacunkowego, a ich wartością bilansową oraz pomniejszoną o (i) wartości niematerialne i prawne i (ii) wielkość kapitału własnego przypadającą udziałom niekontrolującym;   |
| <b>„Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji”</b> | oznacza skorygowaną łączną wartość nominalną obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Obligacjach;   |
| <b>„Sprawozdania Finansowe”</b>                         | oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta; |
| <b>„Stopa Bazowa”</b>                                   | oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania. Procedura ustalenia Stopy Bazowej została opisana w pkt. 4.3.2 Memorandum;   |
| <b>„Strona Internetowa Emitenta”</b>                    | oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <a href="https://interbud.com.pl/">https://interbud.com.pl/</a> lub innym, który go zastąpi;   |
| <b>„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”</b>              | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);   |
| <b>„Świadectwo Depozytowe”</b>                          | oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie wystawione w celu realizacji przez Obligatariusza Prawa Zamiany;   |
| <b>„Uchwała Emisyjna”</b>                               | oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/12/2025 z dnia 5 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B i ustalenia warunków ich emisji;   |
| <b>„Uchwała Programowa”</b>                             | oznacza uchwałę nr 10/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;  |
| <b>„Umowa Administrowania Zabezpieczeniami”</b>         | oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 5 grudnia 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 7.5 do Memorandum;   |
| <b>„Umowa Podporządkowania”</b>                         | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;  |
| <b>„Ustawa o CIT”</b>                                   | oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;  |
| <b>„Ustawa o Hipotece”</b>                              | oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;  |
| <b>„Ustawa o KRS”</b>                                   | oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;   |
| <b>„Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym”</b>         | oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;  |
| <b>„Ustawa o Obligacjach”</b>                           | oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;  |
| <b>„Ustawa o Obrocie”</b>                               | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;   |

|   |   |
|---|---|
| <b>„Ustawa o Ofercie Publicznej”</b>              | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;  |
| <b>„Ustawa o PCC”</b>                             | oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;  |
| <b>„Ustawa o PIT”</b>                             | oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;   |
| <b>„Ustawa o PSD”</b>                             | oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;   |
| <b>„Ustawa o Rachunkowości”</b>                   | oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości;  |
| <b>„Walne Zgromadzenie”</b>                       | oznacza walne zgromadzenie Emitenta;  |
| <b>„Warunki Emisji”</b>                           | oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwały Emisyjnej, których kopia stanowi Załącznik nr 7.4 do Memorandum;   |
| <b>„Wcześniejszy Wykup”</b>                       | oznacza wykup Obligacji następujący przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9 Warunków Emisji. Wcześniejszy Wykup został opisany w pkt. 4.8 Memorandum;  |
| <b>„Weksel”</b>                                   | ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;  |
| <b>„WIBOR”</b>                                    | oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;  |
| <b>„Wierzyciele Podporządkowani”</b>              | oznacza: (i) Tomasza Grodzkiego, (ii) Sylwestra Bogackiego, (iii) Tymona Zastrzeżyńskiego, (iv) Roberta Zajkowskiego, (v) Piotra Biernatowskiego, (vi) Joannę Bartkowiak, (vii) Tomasza Wołowca oraz (viii) Kamila Majewskiego;   |
| <b>„Wierzytelności Podporządkowane”</b>           | oznacza wszelkie – istniejące i przyszłe – wierzytelności Wierzycieli Podporządkowanych z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta;   |
| <b>„Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowo”</b> | oznacza wszelkie wierzytelności wierzycieli innych niż: (i) Emitent, (ii) podmioty z Grupy Emitenta oraz (iii) Wierzyciele Podporządkowani z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta, które na podstawie zatwierdzonej przez Administratora Zabezpieczeń umowy zawartej przez takiego wierzyciela odpowiednio z Emitentem lub podmiotem z Grupy Emitenta i spełniającej warunki określone w pkt. 11.5.2 Warunków Emisji, zostaną podporządkowane wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, co oznacza, że tacy wierzyciele nie będą dochodzić takich wierzytelności, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia takich wierzytelności (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji; |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>„WRP”</b>                         | oznacza WRP Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, Aleje Raławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000853925, będącą spółką zależną Emitenta; |
| <b>„Wskaźnik Alternatywny”</b>       | oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.6 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji. Metody ustalenia Wskaźnika Alternatywnego zostały opisane w pkt. 4.3.2 Memorandum;   |
| <b>„Wskaźnik LTV”</b>                | oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta;  |
| <b>„Wskaźnik Zadłużenia Netto”</b>   | oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych ustalany na podstawie danych wykazanych w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym;   |
| <b>„Zabezpieczenia”</b>              | oznacza łącznie Hipoteki, Weksel i Umowę Podporządkowania;   |
| <b>„Zadłużenie Finansowe”</b>        | ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.101 Warunków Emisji;  |
| <b>„Zadłużenie Finansowe Netto”</b>  | ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.102 Warunków Emisji;  |
| <b>„Zarząd”</b>                      | oznacza zarząd Emitenta;   |
| <b>„Zgromadzenie Obligatariuszy”</b> | oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;   |
| <b>„Zobowiązania z Obligacji”</b>    | oznacza wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.  |