

**UCHWAŁA NR 1/12/2018**  
**Zarządu Florsen Sp. z o.o.**  
**z dnia 9 grudnia 2018r.**  
**w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii B**


**§ 1.**

Zarząd spółki pod firmą **Florsen Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (dalej zwanej „Spółką”), postanawia zmienić warunki emisji obligacji serii B wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały nr 1/01/2016 Zarządu Spółki z dnia 28 stycznia 2016r. w sprawie emisji obligacji, w zakresie określonym w Załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.


**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

**Zarząd:**

  
\_\_\_\_\_  
Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

  
\_\_\_\_\_  
Krzysztof Łęcarski – Prokurent



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B  
EMITOWANYCH PRZEZ FLORENSEN SP. Z O.O.**

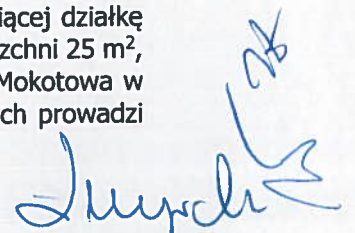
**1. DEFINICJE**

<b>Administrator Hipoteki</b>	oznacza OVC lub inny podmiot, któremu zostanie powierzona funkcja administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach.
<b>Administrator Zastawu</b>	oznacza OVC lub inny podmiot, któremu zostanie powierzona funkcja administratora zastawu w rozumieniu Ustawy o zastawie rejestrowym.
<b>Bank</b>	DnB Bank Polska S.A., mBank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas S.A. lub inny bank udzielający Emitentowi kredytu na spłatę wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Obligacji Serii C.
<b>Data Emisji</b>	oznacza dzień, w którym zostanie podjęta przez Zarząd Emitenta uchwała o przydziale Obligacji Subskrybentom.
<b>Data Ustalenia Praw</b>	oznacza dzień, przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed dniem wymagalności danego świadczenia wynikającego z Obligacji albo inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW.
<b>Data Wykupu</b>	oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z Wykupem Obligacji określone w Warunkach Emisji.
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień wolny od pracy, w którym OPERA DM prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonywanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a po dniu zarejestrowania Obligacji w KDPW, oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.
<b>Emisja</b>	oznacza emisję Obligacji.
<b>Emitent</b>	oznacza spółkę określoną w art. 4 Warunków Emisji.
<b>Ewidencja</b>	oznacza system rejestracji praw z Obligacji, o którym mowa w art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach.
<b>Hipoteki</b>	oznaczają Hipotekę na Nieruchomości i Hipotekę na Nieruchomości Sąsiedniej.
<b>Hipoteka na Nieruchomości</b>	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych, wpisaną na pierwszym



miejscu w księdze wieczystej.

<b>Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej</b>	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Sąsiedniej zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych, wpisaną na pierwszym miejscu w księdze wieczystej.
<b>Inwestycja</b>	oznacza inwestycję budowlaną prowadzoną na Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej, polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na podstawie Decyzji nr IIOT/614/2017 wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, z dnia 8 grudnia 2017r., zatwierdzającej inwestorowi spółce Florsen sp. z o.o. projekt budowlany zamienny.
<b>KDPW</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA z siedzibą w Warszawie.
<b>Kodeks cywilny, KC</b>	oznacza ustawę z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny
<b>Kodeks postępowania cywilnego, KPC</b>	oznacza ustawę z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego
<b>Kodeks spółek handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych
<b>Należność główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji.
<b>Nieruchomości</b>	oznaczają Nieruchomość i Nieruchomość Sąsiednią.
<b>Nieruchomość</b>	oznacza przysługujące Emitentowi prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, stanowiącej działkę gruntu nr 74/3, z obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 949 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00325671/9.
<b>Nieruchomość Sąsiednia</b>	oznacza prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 74/4, z obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 917 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00473520/8 oraz prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Tynieckiej 9, stanowiącej działkę gruntu nr 73, z obrębem 1-02-15, o powierzchni 25 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi





księgę wieczystą nr WA2M/00280693/1.

<b>Obligacje, Obligacje serii B</b>	oznacza do 10.000 (dziesięciu tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięciu milionów) złotych, z Datą Wykupu przypadającą w dniu 29.01.2020r., oprocentowanych – oprocentowanie stałe wynoszące 7% rocznie w okresie do dnia 28.01.2019r. i od dnia 29.01.2019r. do Daty Wykupu – oprocentowanie stałe wynoszące 9% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie - uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
<b>Obligacje serii C</b>	oznacza 5.000 (pięć tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, z Datą Wykupu przypadającą w dniu 29.01.2020r., oprocentowanych – oprocentowanie stałe wynoszące 9% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 9.12.2018r. nr 2/12/2018 w sprawie emisji obligacji serii C.
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, będącą właścicielem Obligacji.
<b>Odsetki</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w art. 15 Warunków Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres, w jakim naliczane i płatne jest Oprocentowanie, określony w art. 15.4. Warunków Emisji.
<b>OPERA DM</b>	oznacza OPERA Dom Maklerski Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000251574, o numerze NIP 1070004328, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.174.800,00 złotych.
<b>Oświadczenie Emitenta</b>	oznacza oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji do kwoty 15.000.000,00 (piętnastu milionów) złotych w

odniesieniu do Obligacji.

**OVC**

oznacza OVC Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000398446, o numerze NIP 5252518354, z kapitałem zakładowym w wysokości 308.000,00 złotych.

**Podmioty Powiązane**

oznaczają, w odniesieniu do dowolnej osoby, spółkę zależną takiej osoby albo jej spółkę dominującą, lub inną spółkę zależną takiej spółki dominującej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, spółkę powiązaną w rozumieniu przepisu Kodeksu spółek handlowych, podmioty lub osoby powiązane w inny sposób organizacyjnie lub osobowo z daną osobą, w szczególności w ten sposób, że mogą wywierać na jej działalność znaczący wpływ, w tym osoby pełniące funkcję członków Zarządu lub Rady Nadzorczej danej osoby lub będące jej udziałowcami lub pełniące funkcję członków organów w Podmiotach powiązanych z daną osobą lub będące jej udziałowcami.

**Propozycja Nabycia Obligacji**

oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 w zw. z art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach, składaną przez Emitenta.

**Przypadek Naruszenia**

oznacza zdarzenie określone w art. 14.6 Warunków Emisji.

**Rachunek Powierniczy**

oznacza otwarty rachunek powierniczy należący do Emitenta jako dewelopera w rozumieniu przepisów Ustawy deweloperskiej oraz ustawy z dnia 29.08.1997r. - Prawo bankowe, który służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego w ramach Inwestycji, na cele określone w umowie deweloperskiej, a wypłata zdeponowanych na tym rachunku powierniczym środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej.

**Rachunek Zastrzeżony**

oznacza zastrzeżony rachunek bankowy określony w art. 10.4.9 Warunków Emisji.

**Regulacje KDPW**

oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.

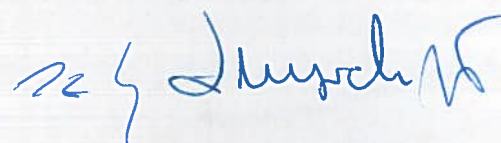
**Subskrybent**

oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia Obligacji i któremu zostały przydzielone Obligacje.

**Umowa z Administratorem**

oznacza umowę określoną w art. 10.2.4 Warunków

<b>Hipoteki</b>	Emisji.
<b>Umowa z Administratorem Zastawu</b>	oznacza umowę określoną w art. 10.2.4 Warunków Emisji.
<b>Ustawa o obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 5.01.2015r. o obligacjach.
<b>Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi</b>	oznacza ustawę z dnia 29.07.2005r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Ustawa o rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości.
<b>Ustawa o zastawie rejestrowym</b>	oznacza ustawę z dnia 6.12.1996r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.
<b>Ustawa deweloperska</b>	oznacza ustawę z dnia 16.09.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach.
<b>Wcześniejszy Wykup Obligacji</b>	oznacza: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Wcześniejszy wykup Obligacji z powodu otwarcia likwidacji Emitenta, o którym mowa w art. 14.2.1 Warunków Emisji;</li> <li>(ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta, o którym mowa w art. 14.4. Warunków Emisji;</li> <li>(iii) Natychmiastowy Wykup Obligacji, o którym mowa w art. 14.5. Warunków Emisji.</li> </ul>
<b>Wykup Obligacji</b>	oznacza: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) wykup Obligacji w Dacie Wykupu;</li> <li>(ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji.</li> </ul>
<b>Zobowiązania Finansowe</b>	oznacza zobowiązania z tytułu: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) kredytów lub pożyczek;</li> <li>(b) weksli, obligacji lub innych instrumentów finansowych;</li> <li>(c) umowy leasingu lub dzierżawy, która zgodnie z zasadami rachunkowości mogłaby być potraktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego;</li> <li>(d) sprzedaży lub zdyskontowania wierzytelności (z wyłączeniem wierzytelności zbytych lub zdyskontowanych bez regresu do zbywcy);</li> <li>(e) akredytywy lub podobnego dokumentu;</li> <li>(f) udzielonych poręczeń, gwarancji lub innych zobowiązań prowadzących do przyjęcia przez Emitenta odpowiedzialności za spłatę Zadłużenia Finansowego przez osobę trzecią;</li> </ul>





- (g) wierzytelności przejętych w ramach faktoringu;
- (h) nabycia rzeczowych aktywów obrotowych, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone jest wymagalna po upływie sześciu miesięcy od daty nabycia danych aktywów obrotowych;
- (i) nabycia środków trwałych, o ile są płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną a płatność odroczone stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia danego środka trwałego i płatność odroczone jest wymagalna po upływie sześciu miesięcy od daty nabycia danego środka trwałego;
- (j) wszelkich transakcji pochodnych zabezpieczających przed wahaniami stóp procentowych lub kursów lub przynoszących dochód z wahań stóp procentowych lub kursów (kwota transakcji pochodnej, z wyłączeniem sytuacji, gdy kwota nie zostanie zapłacona, a przy obliczaniu wartości zadłużenia z danej transakcji będzie brana pod uwagę jej wartość rynkowa);
- (k) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki.

#### **Zastaw na Udziałach**

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych.

#### **Zastaw na Rachunku**

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z umowy Rachunku Zastrzeżonego, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych.

#### **Zastawy**

oznaczają Zastaw na Udziałach i Zastaw na Rachunku.

## **2. ARTYKUŁ 2 OGÓLNE INFORMACJE PRAWNE**

- 2.1.** Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o obligacjach. Zgodnie z art. 4 Ustawy o obligacjach Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji („**Obligatariusza**”) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonego w Warunkach Emisji świadczenia pieniężnego.
- 2.2.** Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach. W związku z emisją Obligacji Emitent udostępni Propozycję nabycia Obligacji. Oświadczenie o przyjęciu Propozycji nabycia Obligacji będzie mogło zostać złożone w postaci elektronicznej, przez wysłanie go pocztą elektroniczną pod adres: emanuel.grykin@iconcapital.pl.

- 2.3.** Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje zostaną wprowadzone na ASO Catalyst w takim terminie, aby pierwsze notowanie Obligacji ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy do Daty Emisji Obligacji. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

### **3. ARTYKUŁ 3 WSKAZANIE DECYZJI EMITENTA O EMISJI**

Decyzja Emitenta o emisji Obligacji została podjęta w formie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/01/2016 z dnia 28.01.2016r. w sprawie emisji Obligacji serii B, zmienionej uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/12/2018 z dnia 9.12.2018r.

### **4. ARTYKUŁ 4 OZNACZENIE EMITENTA**

Emitentem Obligacji jest Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000511870, o numerze NIP 5272713952, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.

### **5. ARTYKUŁ 5 RODZAJ OBLIGACJI**

- 5.1.** Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 5.2.** Obligacje są emitowane w serii. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o obligacjach przez obligacje emitowane w serii rozumie się obligacje reprezentujące prawa majątkowe podzielone na określoną liczbę równych jednostek. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B. Ze względu na brak postaci dokumentu Obligacje nie są numerowane.
- 5.3.** Nazwa Obligacji brzmi: Obligacje Florsen Sp. z o.o. serii B.

### **6. ARTYKUŁ 6 CEL EMISJI**

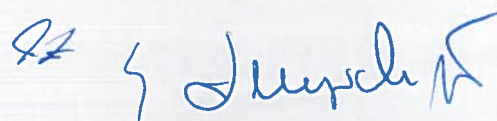
Celem emisji jest uzyskanie przez Emitenta środków na zapłatę kwot należnych obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji serii A i Obligacji serii B, a w pozostałej części na sfinansowanie Inwestycji (w wysokości i w terminach określonych w harmonogramie Inwestycji przyjętym uchwałą Zarządu Emitenta opatrzonej kontrasygnatą Dyrektora Finansowego) i na bieżące koszty działalności Emitenta.

### **7. ARTYKUŁ 7 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA. MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA**

- 7.1.** Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7.2.** Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7.3.** Emitent złoży propozycję nabycia maksymalnie 10.000 (dziesięciu tysięcy) Obligacji.
- 7.4.** Łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie maksymalnie 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

### **8. ARTYKUŁ 8 FORMA OBLIGACJI. EWIDENCJA**

- 8.1.** Obligacje nie mają formy dokumentów.
- 8.2.** Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej jako posiadacz tych Obligacji.
- 8.3.** Z zastrzeżeniem art. 8.8. i 8.9. Warunków Emisji, Ewidencję prowadzić będzie OPERA DM. Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z właściwymi regulaminami OPERA DM obowiązującymi w dacie dokonania danej czynności.
- 8.4.** W Ewidencji będą ujawniane w szczególności następujące dane:
- 8.4.1.** imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, adres jego zamieszkania lub siedziby, jak również (jeżeli zostanie podany) – adres dla doręczeń;
- 8.4.2.** liczba Obligacji posiadanych przez Obligatariusza;





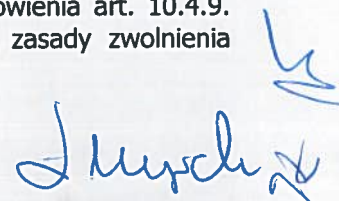
- 8.4.3.** numer rachunku bankowego, na który dokonywane będą przez Emitenta płatności z tytułu realizacji świadczeń z Obligacji;
- 8.4.4.** adnotacje o ewentualnych obciążeniach Obligacji.
- 8.5.** Dokumenty przedkładane celem dokonania wpisów w Ewidencji powinny być dostarczone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.
- 8.6.** Podmiot prowadzący Ewidencję nie jest zobowiązany do badania prawdziwości podpisów na przedkładanych mu dokumentach.
- 8.7.** Obligatariusz jest zobowiązany zgłaszać podmiotowi prowadzącemu Ewidencję wszelkie zmiany danych wpisanych w Ewidencji.
- 8.8.** W przypadku utraty przez podmiot wskazany w art. 8.3. uprawnień wymaganych dla prowadzenia Ewidencji lub rozwiązania umowy na podstawie której podmiot wskazany w art. 8.3. prowadzi Ewidencję, Emitent będzie uprawniony do powierzenia prowadzenia Ewidencji innemu uprawnionemu podmiotowi. O powierzeniu prowadzenia Ewidencji innemu podmiotowi Emitent zawiadomi Obligatariuszy przed planowaną datą takiej zmiany. W przypadku, o którym mowa w zdaniach poprzedzających, Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z właściwymi regulaminami prowadzącego ją podmiotu obowiązującymi w dacie dokonania danej czynności.
- 8.9.** W związku z zamiarem wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 8 ust. 5 Ustawy o obligacjach, w sposób określony w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, Regulacjach KDPW i Warunkach Emisji.
- 8.10.** Zgodnie z art. 16 ust. 1. Ustawy o obligacjach dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach Emitent będzie przekazywać do OPERA DM jako podmiotu prowadzącego Ewidencję.

## **9. ARTYKUŁ 9 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 9.1.** Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 9.2.** Umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania w Ewidencji zapisu wskazującego nabywcę i liczbę nabytych Obligacji.
- 9.3.** W przypadku, gdy nabycie Obligacji następuje w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z Obligacji, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie nabywcy.
- 9.4.** Wpisy w Ewidencji dotyczące zmiany Obligatariusza dokonywane będą na wniosek nabywcy Obligacji, który powinien zostać złożony podmiotowi prowadzącemu Ewidencję w formie pisemnej.
- 9.5.** We wniosku o dokonanie zapisu w Ewidencji wnioskodawca obowiązany jest podać dane określone w art. 8.4. Warunków Emisji. Do wniosku należy dołączyć:
- 9.5.1.** dokumenty potwierdzające upoważnienie osoby składającej wniosek do działania w imieniu nabywcy Obligacji (wymóg ten nie znajduje zastosowania, gdy nabywcą jest osoba fizyczna składająca wniosek);
- 9.5.2.** dokumenty stanowiące podstawę przejścia własności Obligacji na nabywcę.
- 9.6.** Po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 8 ust. 5 Ustawy o obligacjach, do przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz Regulacje KDPW.

## **10. ARTYKUŁ 10 ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI**

- 10.1.** Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.
- 10.2.** Obligacje są zabezpieczone. Zabezpieczenie Obligacji stanowiąc będą:
- 10.2.1.** Hipoteka na Nieruchomości, której zasady zwolnienia określają postanowienia art. 10.4.9. Warunków Emisji oraz Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej, której zasady zwolnienia określają postanowienia art. 10.4.9. Warunków Emisji;



- 10.2.2.** Zastawy, przy czym Zastaw na Rachunku nie będzie stanowił zabezpieczenia Obligacji w rozumieniu art. 28 Ustawy o obligacjach;
- 10.2.3.** Oświadczenie Emitenta;
- 10.2.4.** funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełni OVC, z którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu;
- 10.3.** Zastawy zostały ustawione z zachowaniem następujących zasad:
- 10.3.1.** Zastawy zabezpieczają także wierzytelności z Obligacji serii C;
- 10.3.2.** Zastaw zabezpieczają wierzytelności z Obligacji do kwoty 30.000,00 (trzydziestu milionów) złotych;
- 10.3.3.** Zastaw na Udziałach został ustanowiony na podstawie umowy zastawu dnia 13.04.2015r. zawartej pomiędzy Administratorem Zastawu i Panem Krzysztofem Perłowskim zmienionej aneksem nr 1 z dnia 9.12.2018 roku, zawartym pomiędzy Administratorem Zastawu, Panem Krzysztofem Perłowskim i Poznańska 37 SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako nowym właścicielem udziałów będących przedmiotem Zastawu na udziałach oraz wpisu Zastawu na Udziałach do rejestru zastawów pod numerem pozycji 2444516;
- 10.3.4.** Umowa Zastawu na Udziałach przewiduje następujące sposoby zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:
- (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego,
  - (ii) przez przejęcie przedmiotu Zastawu na własność,
  - (iii) przez sprzedaż przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik.
- 10.3.5.** Zastaw na Rachunku został ustanowiony na podstawie umowy zastawu z dnia 7.01.2016r. zawartej pomiędzy Administratorem Zastawu i Emitentem, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 9.12.2018 roku oraz wpisu Zastawu na Rachunku do rejestru zastawów pod numerem pozycji 2478474;
- 10.3.6.** Umowa Zastawu na Rachunku przewiduje następujące sposoby zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:
- (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego,
  - (ii) przez przejęcie przedmiotu Zastawu na własność,
  - (iii) przez sprzedaż przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik.
- 10.3.7.** zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Zastawu na Udziałach wycenie sporządzonej przez dr. Jarosława Ciepła Przystępnego Biegłego Sądowego Sądu Okręgowego w Warszawie d/s Wyceny Ruchomości i Ekonomiki Przedsiębiorstw; wycena przedmiotu Zastawu stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;
- 10.3.8.** wybór dr. Jarosława Ciepła jako podmiotu sporządzającego wycenę przedmiotu Zastawu na Udziałach uzasadniony jest tym, że spełnia on wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach, tj. posiada kwalifikacje i doświadczenie zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność, a w szczególności w stosunku do podmiotu sporządzającego wycenę, jego członków organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą przesłanki wyłączające bezstronność lub niezależność określone w art. 56 ust. 3 pkt 1,2 i 4-7 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym;
- 10.4.** Hipoteki zostały ustawione z zachowaniem następujących zasad:
- 10.4.1.** Hipoteki zabezpieczają także wierzytelności z Obligacji serii C;
- 10.4.2.** Hipoteki zabezpieczają wierzytelności z Obligacji do kwoty 30.000,00 (trzydziestu milionów) złotych;



- 10.4.3.** Hipoteka na Nieruchomości została ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego przez Emitenta w dniu 13.04.2015r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem w Warszawie Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A 4877/2015), zmienionego umową z dnia 20.07.2015r. sporządzoną przed notariuszem w Warszawie Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A 10319/2015) w sprawie zmiany hipoteki, zmienionego umową z dnia 28.01.2016r. sporządzoną przed notariuszem Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A nr 1070/2016), zmienionego umową z dnia 20.06.2018r. sporządzoną przed notariuszem Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A nr 9323/2018), zmienionego umową z dnia 9.12.2018r. sporządzoną przed notariuszem w Warszawie Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A 18885/2018) w sprawie zmiany hipoteki i wpisu do księgi wieczystej WA2M/00325671/9;
- 10.4.4.** Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej została ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego przez Emitenta w dniu 20.11.2015r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem w Warszawie Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A 16457/2015) zmienionego umową z dnia 28.01.2016r. sporządzoną przed notariuszem Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A nr 1076/2016), zmienionego umową z dnia 20.06.2018r. sporządzoną przed notariuszem Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A nr 9327/2018), zmienionego umową z dnia 9.12.2018r. sporządzoną przed notariuszem w Warszawie Wiktoorem Wągrodzkim (Rep. A 18889/2018) w sprawie zmiany hipotek i wpisu do księgi wieczystej WA2M/00473520/8 i WA2M/00280693/1.
- 10.4.5.** Zaspokojenie Obligatariuszy jako wierzycieli hipotecznych z Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej nastąpi według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.
- 10.4.6.** zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipotek wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Tadeusza Jaszewskiego, nr uprawnień 3119; wycena przedmiotu Hipotek stanowi **Załącznik nr 2** do Warunków Emisji;
- 10.4.7.** wybór rzeczoznawcy majątkowego mgr. inż. Tadeusza Jaszewskiego jako podmiotu sporządzającego wycenę przedmiotu Hipotek uzasadniony jest tym, że spełnia on wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach, tj. posiada kwalifikacje i doświadczenie zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność, a w szczególności w stosunku do podmiotu sporządzającego wycenę, jego członków organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą przesłanki wyłączające bezstronność lub niezależność określone w art. 56 ust. 3 pkt 1,2 i 4-7 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym;
- 10.4.8.** Oświadczenie Emitenta zostanie złożone w dniu 9.12.2018r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w Warszawie Wiktora Wągrodzkiego;
- 10.4.9.** Emitent będzie uprawniony do wyodrębnienia odrębnej własności lokali usytuowanych w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej („Lokale”). Emitent uprawniony będzie do zawierania umów sprzedaży Lokali, miejsc postojowych („Miejsca postojowe”) oraz komórek lokatorskich („Komórki lokatorskie”), przy czym jeżeli Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie będą przedmiotem umowy sprzedaży pomiędzy Emitentem a nabywcą i będą sprzedawane jako przynależność Lokalu lub udział we współwłasności części wspólnych budynku lub Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej na rzecz ich nabywców w ramach realizowanej przez Emitenta Inwestycji (projektu deweloperskiego), jak również zwolnienia wyodrębnionej własności Lokali, udziału we współwłasności budynku lub Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej odpowiadającego sprzedanym Miejscom postojowym lub Komórkom lokatorskim z przedmiotu Hipoteki, na następujących zasadach:
- (i) Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie przewidywać, że środki wpłacane na Rachunek Zastrzeżony będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji lub Obligacji serii C lub na wykup Obligacji lub Obligacji serii C, z wyjątkiem: a) kwoty zwalnianej na rzecz Emitenta zgodnie z wzorem opisanym w punkcie (ii) poniżej oraz b) ewentualnej nadwyżki środków na Rachunku Zastrzeżonym ponad kwotę zobowiązań wynikających z Obligacji lub Obligacji serii C, która będzie mogła zostać wypłacona nie wcześniej, niż



- po całkowitym zaspokojeniu zobowiązań wynikających z Obligacji lub Obligacji serii C;
- (ii) Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent zobowiązany będzie spowodować, aby wszelkie środki wpłacane przez nabywców Lokali, Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich na Rachunek Powierniczy, w przypadku ich zwolnienia z Rachunku Powierniczego, były przekazywane wyłącznie na Rachunek Zastrzeżony.

W przypadku, gdy Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) lokalu użytkowego położonego w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej, Emitent zobowiązany będzie spowodować wpłacenie bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony całości środków wpłaconych przez nabywcę Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej.

Ze środków wpłaconych przez danego nabywcę, w odniesieniu do konkretnego Lokalu, zwolnionych z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony, lub wpłaconych bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu ceny Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej, Emitent będzie miał prawo żądać zwolnienia na swój rachunek bieżący: a) środków do wysokości kwoty równej sumie kwot zapłaconych przez Emitenta przed wpłynięciem danych środków na Rachunek Zastrzeżony, na rzecz Obligatariuszy - tytułem oprocentowania Obligacji lub Obligacji serii C lub tytułem ewentualnego Wcześniejszego Wykupu Obligacji lub Obligacji serii C bez uwzględniania: a) kwoty premii, o której mowa w art. 14.4.6.(ii) Warunków Emisji – z innego rachunku, niż Rachunek Zastrzeżony, po pomniejszeniu o środki już zwolnione na jego rzecz na tej podstawie oraz b) kwoty obliczonej z zastosowaniem następującego wzoru:

$$X = K - (13.246,48 \text{ zł} \times Y \times Z)$$

gdzie

K – oznacza sumę kwot wpłaconych przez danego nabywcę, na którą składają się środki zwolnione z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony, oraz środki wpłacone przez nabywcę bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu nabycia Miejsca postojowego oraz Komórki lokatorskiej

X - oznacza kwotę zwalnianą na rzecz Emitenta

Y – oznacza całkowitą liczbę metrów kwadratowych powierzchni Lokalu, którego dotyczy wpłata

Z – oznacza procent jaki stanowi suma kwot wpłaconą przez danego nabywcę, na którą składają się środki zwolnione z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony oraz środki wpłacone przez nabywcę bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu nabycia Miejsca postojowego oraz Komórki lokatorskiej do całkowitej ceny transakcji z danym nabywcą.

- (iii) Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego z wyodrębnionych Lokali, wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz w nieruchomości wspólnej, jeżeli w dniu, w którym zgoda będzie udzielana całość ceny za dany Lokal zostanie wpłacona przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy.
- (iv) W przypadku, gdy Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności lokalu użytkowego położonego w budynku, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego ze sprzedawanych udziałów we współwłasności na rzecz nabywcy Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej, pod warunkiem wpłaty całej ceny przez nabywcę na Rachunek Zastrzeżony.
- (v) Administrator Hipoteki na wniosek Emitenta udzieli nabywcy Lokalu lub Miejsca postojowego, lub Komórki lokatorskiej pisemnej promesy wyrażenia zgody na wyłączenie wyodrębnionej własności Lokalu z przedmiotu Hipoteki po spełnieniu

warunku określonego w pkt (iii) powyżej oraz udziału w lokalu użytkowym, po spełnieniu warunków określonych w pkt (iv) powyżej. Doręczenie Emitentowi przez Administratora Hipoteki ww. promesy udzielonej przez Administratora Hipoteki powinno nastąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki wniosku Emitenta o jej udzielenie, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki z danym Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem;

- (vi) w przypadku, o którym mowa w pkt (iii) i (iv), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;
- (vii) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką któregośkolwiek z wyodrębnionych Lokali, wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz w nieruchomości wspólnej, pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (iii) lub (iv), w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki wniosku Emitenta o jej wyrażenie, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem.

**10.5.** Z zastrzeżeniem postanowień art. 10.4.9. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Hipoteki będą wpisane na pierwszym miejscu w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, przy czym Emitent jest uprawniony, do dokonania scalenia Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej i objęcia Nieruchomości jedną księgą wieczystą, na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę. W przypadku scalenia Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej w jedną nieruchomość Hipoteka na Nieruchomości i Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej będą miały równe pierwszeństwo i będą zabezpieczać Obligacje i Obligacje serii C, co nie narusza Warunków Emisji i Warunków Emisji Obligacji serii C, jak również jakichkolwiek praw Obligatariuszy w zakresie Zabezpieczenia Obligacji. Nieruchomości nie będą w tym okresie obciążone jakąkolwiek hipoteką (z wyłączeniem Hipotek), w szczególności nie zostanie na nich ustanowiona hipoteka przymusowa, chyba że na wpis innej hipoteki Administrator Hipoteki wyrazi zgodę z zachowaniem następujących zasad:

- (i) Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgodę na wpis hipoteki na kolejnym (tj. z niższym pierwszeństwem niż Hipoteki) miejscu a) na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii B i Obligacji serii C na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta, jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii B i Obligacji serii C;
- (ii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki a) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio - b) zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii C;
- (iii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;
- (iv) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na obciążenie Nieruchomości

*Handwritten signature: J. Kucharski*



hipoteką pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (i) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem,

naruszenie przez Emitenta zobowiązań wynikających z art. 10.5. Warunków Emisji skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

**10.6.** Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów (dla uniknięcia wątpliwości zobowiązanie to nie będzie poczytywane za naruszone, jeżeli w rejestrze zostaną wpisane odrębne Zastawy na zabezpieczenie wierzytelności z poszczególnych serii Obligacji o jednakowym pierwszeństwie wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie) i udziały Emitenta nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich, chyba że na ustanowienie innego zastawu Administrator Zastawu wyrazi zgodę z zachowaniem następujących zasad:

- (i) Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgodę na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu a) na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii B i Obligacji serii C lub b) na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii B i Obligacji serii C;
- (ii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu a) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio - b) zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii C;
- (iii) nieudzielenie przez Administratora Zastawu zgody na obciążenie udziałów Emitenta zastawem pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (i) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem,

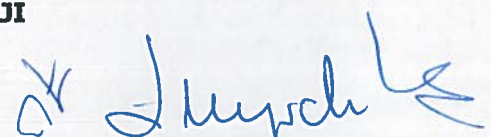
naruszenie przez Emitenta zobowiązań wynikających z art. 10.6. Warunków Emisji skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

**10.7.** zastrzeżeniem postanowień 10.4.9, 10.5. i 10.6. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że zabezpieczenia Obligacji pozostaną w mocy przez cały czas trwania Obligacji, aż do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji.

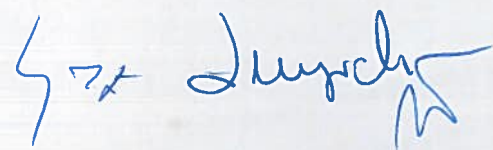
**10.8.** W przypadku, gdyby w okresie do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji łączna wartość Hipotek i Zastawów („Zabezpieczenie”) uległa zmniejszeniu poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii B i Obligacji serii C, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.9. Warunków Emisji, Emitent w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku Administratora Hipoteki zapewni ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Obligacji (tj. w szczególności hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, kaucji, gwarancji bankowej) o takiej wartości, aby wysokość zabezpieczenia Obligacji wzrosła co najmniej do wysokości 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii B i Obligacji serii C.



- 10.9.** Wartość przedmiotu Zabezpieczenia zostanie zweryfikowana przy zastosowaniu następujących zasad:
- 10.9.1.** Administrator Hipoteki będzie uprawniony do sprawdzenia wartości Zabezpieczenia dwukrotnie w okresie istnienia Obligacji: pierwsza wycena będzie mogła zostać sporządzona w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie roku od Daty Emisji Obligacji, druga w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie dwóch lat od Daty Emisji Obligacji („**Data Wyceny**”);
- 10.9.2.** korzystając z praw określonych w art. 10.9.1. Warunków Emisji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do zlecenia wyceny wartości zabezpieczeń uprawnionym biegłym, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach („**Wycena Administratora**”);
- 10.9.3.** w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od Daty Wyceny, Administrator Hipoteki może zawiadomić Emitenta, iż zgodnie z Wyceną Administratora wartość przedmiotów Zabezpieczenia spadła poniżej wskazanego w art. 10.8. Warunków Emisji poziomu („**Zawiadomienie o Naruszeniu**”);
- 10.9.4.** w przypadku otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Naruszeniu, Emitent według swojego uznania: a) zapewni ustanowienie dodatkowych Zabezpieczeń zgodnie z art. 10.8. Warunków Emisji, albo b) w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania Zawiadomienia o Naruszeniu doręczy Administratorowi Hipoteki wycenę sporządzoną przez podmiot spełniający przesłanki określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach, z której wynikać będzie, iż wartość Zabezpieczeń nie spadła poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji („**Wycena Emitenta**”);
- 10.9.5.** w przypadku, gdy zgodnie z wartością Zabezpieczeń ustaloną jako średnia arytmetyczna wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Administratora i wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Emitenta doszło do obniżenia wartości przedmiotu Zabezpieczeń poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji lub gdy Emitent w terminie określonym w art. 10.9.4. Warunków Emisji nie doręczy Administratorowi Hipoteki Wyceny Emitenta, zastosowanie znajdą postanowienia art. 10.8. Warunków Emisji, z zastrzeżeniem postanowień art. 10.9.6. poniżej;
- 10.9.6.** w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Wyceny Emitenta, Emitent lub Administrator Hipoteki może zażądać, aby rozbieżność dotycząca różnicy pomiędzy wartością Zabezpieczenia wynikającą z Wyceny Emitenta i Wyceny Administratora została rozstrzygnięta przez Komisję Rozstrzygania Sporów przy Polskiej Izbie Rzeczoznawstwa Majątkowego zgodnie z regulacjami Izby obowiązującymi w tym zakresie. Rozstrzygnięcie Komisji w kwestii wartości Zabezpieczeń będzie wiążące dla Emitenta i Administratora Hipoteki.
- 10.10.** Niezależnie od zobowiązań wynikających z art. 37 Ustawy o obligacjach, Emitent zobowiązany będzie do udostępniania Obligatariuszom kwartalnych sprawozdań finansowych, sporządzanych za kolejne okresy trzymiesięczne od Daty Emisji do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji, przy czym z uwagi na Datę Emisji, pierwsze sprawozdanie finansowe zostanie sporządzone na dzień 31.03.2016r. Sprawozdania finansowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, będą udostępniane w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalist – w formie raportu bieżącego.
- 11. ARTYKUŁ 11 OPIS ŚWIADCZEŃ EMITENTA**
- 11.1.** Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych, polegających na zapłacie na rzecz Obligatariuszy:
- 11.1.1.** kwoty należnej z tytułu Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14 Warunków Emisji;
- 11.1.2.** zapłaty Oprocentowania zgodnie z art. 15 Warunków Emisji.
- 11.1.3.** premii z tytułu wcześniejszego Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14.4.6. Warunków Emisji.
- 11.2.** Do otrzymania świadczeń z Obligacji uprawnieni będą Obligatariusze ujawnieni w Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw.
- 12. ARTYKUŁ 12 SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**



- 12.1.** Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w złotych polskich.
- 12.2.** Do czasu wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza ujawniony w Ewidencji.
- 12.3.** Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz – w odniesieniu do Obligatariuszy niebędących uczestnikami bezpośrednimi KDPW – firm inwestycyjnych lub banków powierniczych prowadzących dla tych posiadaczy rachunki papierów wartościowych, zgodnie z Regulacjami KDPW, o ile będą miały zastosowanie.
- 12.4.** Niezależnie od uprawnień Obligatariusza określonych w Warunkach Emisji, w przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek kwoty należnej tytułem świadczeń z Obligacji Obligatariusz uprawniony będzie do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.12.2014r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2014r.r. poz. 1858) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.
- 12.5.** Niezależnie od regulacji zawartych w Warunkach Emisji, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO Catalyst, będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA regulaminy, co każdorazowy nabywca Obligacji przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na powyższe zgodę.
- 12.6.** W przypadkach, gdy z powodu Regulacji KDPW, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach określonych w postanowieniach Warunków Emisji (w szczególności wynikających ze zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali nowe terminy ustalenia praw do otrzymania świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 13. ARTYKUŁ 13 ZALICZENIE WIERZYTELNOŚCI**
- 13.1.** Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu Wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji, zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o obligacjach.
- 14. ARTYKUŁ 14 WYKUP OBLIGACJI**
- 14.1. Wykup Obligacji**
- 14.1.1.** Z zastrzeżeniem art. 14.3., 14.4. i 14.5. Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 29.01.2020r. („**Data Wykupu**”). Jeżeli jednak Data Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym po Dacie Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych świadczeń z tego tytułu.
- 14.1.2.** Z zastrzeżeniem art. 14.4.6. Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi przez zapłatę przez Emitenta kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej za każdą Obligację powiększonej o należne Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji („**Kwota Wykupu**”). Zapłata Kwoty Wykupu nastąpi w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Wykupu.
- 14.1.3.** Do otrzymania Kwoty Wykupu uprawnieni będą Obligatariusze, na rzecz których, w Dniu Ustalenia Praw, Obligacje będą zapisane w Ewidencji, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – na rachunku papierów wartościowych.
- 14.1.4.** Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – za pośrednictwem KDPW.
- 14.1.5.** Z chwilą wykupu Obligacje podlegać będą umorzeniu.
- 14.2. Wcześniejszy Wykup Obligacji może polegać na:**
- 14.2.1.** wcześniejszym wykupie Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta (art. 14.3. Warunków Emisji);





- 14.2.2. wcześniejszym Wykupie Obligacji na żądanie Emitenta (art. 14.4. Warunków Emisji);
- 14.2.3. natychmiastowym Wykupie Obligacji (art. 14.5. Warunków Emisji).
- 14.3. Zgodnie z art. 74 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach Obligacje będą podlegać wcześniejszemu natychmiastowemu wykupowi w następujących przypadkach:
  - 14.3.1. na żądanie Obligatariusza, stanowiące jego własność Obligacje będą podlegać natychmiastowemu wykupowi, jeżeli Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji;
  - 14.3.2. na żądanie Obligatariusza, stanowiące jego własność Obligacje będą podlegać natychmiastowemu wykupowi w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia, nie krótszego niż 3 (trzy) dni, w wykonaniu w terminie w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji;
  - 14.3.3. na żądanie Obligatariusza, stanowiące jego własność Obligacje będą podlegać natychmiastowemu wykupowi, jeżeli Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji;
  - 14.3.4. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpi w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie będzie posiadać uprawnień do emitowania Obligacji;
  - 14.3.5. w przypadku likwidacji Emitenta - z dniem otwarcia likwidacji.
- 14.4. Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu Obligacji („**Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta**”) z zachowaniem następujących warunków:
  - 14.4.1. Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może zostać dokonany nie wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy od Daty Emisji i nie później niż na 3 (trzy) miesiące przed Datą Wykupu;
  - 14.4.2. Emitent poinformuje Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, zawiadamiając o tym OPERA DM lub inny podmiot prowadzący w danym czasie Ewidencję („**Zawiadomienie o Wykupie**”). Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji;
  - 14.4.3. Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji, która będzie podlegać wykupowi w drodze Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz termin Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, który nie może przypadać wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy od dnia dokonania Zawiadomienia o Wykupie;
  - 14.4.4. przedmiotem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta mogą być wszystkie Obligacje lub część Obligacji, jednakże każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może dotyczyć Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 (jeden milion) złotych;
  - 14.4.5. w przypadku, gdy Emitent dokona Zawiadomienia o Wykupie z zachowaniem powyższych zasad, Obligacje zostaną wykupione w terminie wskazanym w Zawiadomieniu o Wykupie jako dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta;
  - 14.4.6. z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o (i) Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, (ii) premię należną Obligatariuszowi z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w wysokości 1% (jeden procent) wartości nominalnej Obligacji tego Obligatariusza podlegających wykupowi.
- 14.5. W przypadku wystąpienia któregokolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w art. 14.6. Warunków Emisji, Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 50% + 1 Obligacja (pięćdziesiąt procent plus jedna Obligacja) ogólnej wartości nominalnej Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) lub Administrator Hipoteki będą uprawnieni do wystąpienia z



żądaniem dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji („**Natychmiastowy Wykup Obligacji**”), na następujących zasadach:

- 14.5.1. W przypadku skierowania żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji Emitent będzie zobowiązany do wykupu - na podanych niżej warunkach - Obligacji posiadanych przez Obligatariusza lub Obligatariuszy występujących z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji wystąpią Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) przedmiotem wykupu będą wszystkie Obligacje.
- 14.5.2. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane do Emitenta w każdym czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinno zostać skierowane do Emitenta na piśmie pod rygorem nieważności.
- 14.5.3. W piśmie zawierającym żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinien zostać wskazany Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę wystąpienia z żądaniem oraz liczba Obligacji podlegających wykupowi.
- 14.5.4. W przypadku wystąpienia przez Obligatariusza (Obligatariuszy) lub Administratora Hipoteki z uprawnionym żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do dokonania Wykupu Obligacji zgłoszonych do wykupu nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania żądania przez Emitenta.
- 14.5.5. Z tytułu Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariusza: wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Natychmiastowego Wykupu Obligacji.
- 14.6. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane w przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń („**Przypadki Naruszenia**”):
  - 14.6.1. Emitent nie dokona w terminie zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej do zapłaty z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji lub z tytułu Obligacji serii C zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii C;
  - 14.6.2. na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii C zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii C;
  - 14.6.3. pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji chyba, że niedotrzymanie tego terminu wynikać będzie z okoliczności, za które Emitent nie będzie ponosić odpowiedzialności;
  - 14.6.4. wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie, w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii B i Obligacji serii C, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;
  - 14.6.5. (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek restrukturyzacyjny w rozumieniu ustawy z dnia 15.05.2015r. Prawo restrukturyzacyjne, (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
  - 14.6.6. zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;
  - 14.6.7. w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;
  - 14.6.8. na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji właściwego organu administracji publicznej zostanie dokonane zajęcie składników majątku Emitenta na zaspokojenie roszczeń o wartości przekraczającej łącznie (tj. biorąc pod uwagę łączną wartość składników majątku będących przedmiotem zajęcia w danym czasie) 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;

Łukasz Jurek

- 14.6.9.** przeciwko Emitentowi zostanie wydane: (i) prawomocne orzeczenie w postępowaniu sądowym lub sądowno-administracyjnym lub (ii) niezaskarżalna do właściwego sądu powszechnego lub administracyjnego decyzja w postępowaniu administracyjnym lub (iii) orzeczenie w postępowaniu arbitrażowym, które zostanie zaopatrzone w klauzulę wykonalności, z którego wynikać będzie zobowiązanie Emitenta o wartości przekraczającej łącznie 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zobowiązanie to nie zostanie zaspokojone lub zabezpieczone przez złożenie do depozytu sądowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odpowiednio (i) uprawomocnienia się orzeczenia, (ii) uzyskania przez decyzję charakteru decyzji niezaskarżalnej, (iii) doręczenia Emitentowi orzeczenia sądu arbitrażowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności;
- 14.6.10.** Emitent zezwoli na ustanowienie lub nie doprowadzi do zniesienia jakichkolwiek Obciążeń na jakichkolwiek aktywach Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:
- (i) są ustanawiane za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności;
  - (ii) są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii C;
  - (iii) innych niż wymienione w punkcie (i) powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;
- 14.6.11.** Emitent zaciągnie jakiejkolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu emisji Obligacji i Obligacji serii C, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji lub Obligacji serii C, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji i Obligacji serii C, lub (iv), z wyłączeniem pożyczek podporządkowanych zaciągniętych przez Emitenta przed Datą Emisji, łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (choćby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii C, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowił Przypadku Naruszenia zaciągnięcie przez Emitenta Zobowiązania Finansowego w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, jeżeli środki z takiego kredytu lub emisji obligacji zostaną przeznaczone (w całości lub w części) na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii C, zaś koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) będzie niższy od łącznego kosztu obsługi spłacanych Obligacji i Obligacji serii C;
- 14.6.12.** Emitent dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych Emitenta, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń dokonanych za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, (ii) rozporządzeń dotyczących środków obrotowych dokonanych w toku normalnej działalności Emitenta na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej (iv) wyodrębniania i zbywania Lokali lub Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich z zachowaniem warunków określonych w art. 10.4.9 Warunków Emisji;
- 14.6.13.** Emitent (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego Zobowiązania Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiejkolwiek Zobowiązanie Finansowe Emitenta zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiejkolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta do udzielenia mu finansowania kwalifikowanego jako Zobowiązanie Finansowe zostanie odwołane lub zawieszona z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakikolwiek wierzyciel Emitenta uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zobowiązania Finansowego wobec tego wierzyciela z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek



zdefiniowanego), z zastrzeżeniem, że wystąpienie zdarzeń opisanych w punktach (i)-(iv) nie będzie poczytywane za Przypadek Naruszenia, jeżeli łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zobowiązania Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;

- 14.6.14.** Emitent, bez uprzedniej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, (a) udzieli pożyczkę, gwarancję lub poręczenie, (c) nabędzie obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, jeżeli łączna wysokość wierzytelności Emitenta z tego tytułu przekroczy w jakimkolwiek czasie kwotę 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie, z wyłączeniem (i) nabywania dłużnych papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;
- 14.6.15.** Emitent, bez uprzedniej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nabędzie udziały, akcje lub inne instrumenty udziałowe w podmiotach trzecich, a łączna kwota wydatków Emitenta na nabycie takich udziałów, akcji lub innych instrumentów udziałowych, w okresie od Daty Emisji do dnia spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji i Obligacji serii C, przekroczy 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych;
- 14.6.16.** Emitent dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zwrotu zarządzonych dopłat do udziałów;
- 14.6.17.** Emitent nabędzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregokolwiek z organów Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;
- 14.6.18.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta;
- 14.6.19.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (choćby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta);
- 14.6.20.** bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta;
- 14.6.21.** z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta w stosunku do osoby wyznaczonej w danym czasie do pełnienia funkcji prokurenta Emitenta przez Administratora Hipoteki zostanie odwołana prokura lub, w inny, niezależny od niej sposób zostanie ona pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania;
- 14.6.22.** środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w art. 10.4.9 Warunków Emisji;
- 14.6.23.** Jakikolwiek środki pieniężne zostaną wypłacone z Rachunku Zastrzeżonego w sposób odmienny od wskazanego w art. 10.4.9. Warunków Emisji bez zgody Administratora Zastawy udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 14.7.** Niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z emisją Obligacji, Emitent zobowiązuje się niniejszym, że pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji, a naruszenie tego zobowiązania skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

## **15. ARTYKUŁ 15 OPROCENTOWANIE**

- 15.1.** Z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji, z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki ustalone według stałej stopy procentowej



(„**Oprocentowanie**”) w wysokości 7% (siedmiu procent) w stosunku rocznym w okresie do dnia 28.01.2019r. i w wysokości 9% (dziewięciu procent) w stosunku rocznym w okresie od dnia 29.01.2019 do Daty Wykupu.

- 15.2.** W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregokolwiek z zobowiązań Emitenta wynikających z art. 10.5., 10.6. lub 14.6. Warunków Emisji, Oprocentowanie Obligacji wynosić będzie 17% (siedemnaście procent) w stosunku rocznym w okresie do dnia 28.01.2019r. i 19% (dziewiętnaście procent) w stosunku rocznym w okresie od dnia 29.01.2019r. Oprocentowanie w wysokości 17% (siedemnaście procent) lub odpowiednio 19% (dziewiętnaście procent) w stosunku rocznym będzie naliczane począwszy od początku Okresu Odsetkowego, w czasie którego doszło do takiego naruszenia do końca Okresu Odsetkowego, w którym wszystkie naruszenia zostaną naprawione (tj. żadne z zobowiązań wynikających z art. 10.5., 10.6. lub 14.6. Warunków Emisji nie będzie naruszone).
- 15.3.** Oprocentowanie będzie naliczane od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji.
- 15.4.** Oprocentowanie będzie płatne w trzymiesięcznych okresach odsetkowych („**Okres Odsetkowy**”), przy czym pierwszy okres odsetkowy jest wydłużony o 2 dni, z dołu.
- 15.5.** Oprocentowanie jest liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy następujący po sobie Okres Odsetkowy (włącznie) do pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego (nie obejmując tej daty) określonego w poniższej tabeli, a w przypadku ostatniego Okresu Odsetkowego – do Dnia Wykupu (nie obejmując tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dacie Emisji.

Do otrzymania Oprocentowania uprawniony będzie wyłącznie podmiot mający status Obligatariusza na koniec Daty Ustalenia Praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy. Oprocentowanie za dany Okres Odsetkowy będzie wypłacane uprawnionemu do jego otrzymania Obligatariuszowi z dołu w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego. Jeżeli ustalony w ten sposób dzień wypłaty Oprocentowania nie będzie przypadał w Dzień Roboczy, Oprocentowanie zostanie wypłacone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu.

Poniższa tabela zawiera podstawowe informacje dotyczące wypłaty Oprocentowania:

<b>Nr Okresu Odsetkowego</b>	<b>Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego</b>	<b>Dzień wypłaty Oprocentowania</b>
<b>1</b>	<b>29.01.2016</b>	<b>2.05.2016</b>
<b>2</b>	<b>30.04.2016</b>	<b>1.08.2016</b>
<b>3</b>	<b>31.07.2016</b>	<b>31.10.2016</b>
<b>4</b>	<b>31.10.2016</b>	<b>31.01.2017</b>
<b>5</b>	<b>31.01.2017</b>	<b>2.05.2017</b>
<b>6</b>	<b>30.04.2017</b>	<b>31.07.2017</b>
<b>7</b>	<b>31.07.2017</b>	<b>31.10.2017</b>
<b>8</b>	<b>31.10.2017</b>	<b>31.01.2018</b>
<b>9</b>	<b>31.01.2018</b>	<b>30.04.2018</b>
<b>10</b>	<b>30.04.2018</b>	<b>31.07.2018</b>
<b>11</b>	<b>31.07.2018</b>	<b>31.10.2018</b>

*J. Kuch*

<b>12</b>	<b>31.10.2018</b>	<b>29.01.2019</b>
<b>13</b>	<b>29.01.2019</b>	<b>28.04.2019</b>
<b>14</b>	<b>29.04.2019</b>	<b>28.07.2019</b>
<b>15</b>	<b>29.07.2019</b>	<b>28.10.2019</b>
<b>16</b>	<b>29.10.2019</b>	<b>29.01.2020</b>

- 15.6.** Oprocentowanie będzie naliczane od wartości nominalnej Obligacji.
- 15.7.** Oprocentowanie będzie naliczane według następującego wzoru:  

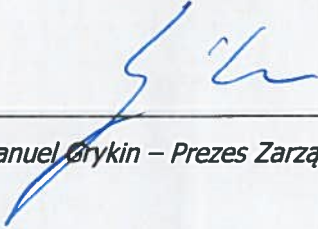
$$KO = SO\% \times WN \times LD/365$$
gdzie:  
SO – oznacza stopę Oprocentowania ustaloną zgodnie z art. 15.1. i 15.2. Warunków Emisji;  
KO - oznacza kwotę Oprocentowania należną w dniu płatności Oprocentowania;  
WN – oznacza wartość nominalną Obligacji;  
LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym lub liczbę dni za które należne jest Oprocentowanie płatne w innej dacie niż pokrywająca się z końcem Okresu Odsetkowego;  
Po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę).
- 15.8.** Zgodnie z art. 12 Ustawy o obligacjach do oprocentowania Obligacji nie stosuje się przepisów o odsetkach maksymalnych.
- 16. ARTYKUŁ 16 UPOWAŻNIENIE DO UDOSTĘPNIANIA INFORMACJI**
- 16.1.** Każdy Subskrybent oraz Obligatariusz, odpowiednio przyjmując Propozycję Nabycia Obligacji lub nabywając Obligacje, wyraża zgodę na przekazywanie Emitentowi, podmiotowi prowadzącemu Ewidencję, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Zastawu, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Hipoteki, podmiotowi pełniącemu funkcję Autoryzowanego Doradcy Emitenta, agenta Emisji lub animatora rynku w procesie wprowadzenia Obligacji na ASO, KDPW i Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA informacji dotyczących Obligatariusza w zakresie, w jakim będzie to wymagane dla wypełnienia przez te podmioty obowiązków wobec Obligatariuszy, do czasu całkowitego wykupu Obligacji.
- 16.2.** Każdy podmiot nabywając Obligacje, wyraża jednocześnie zgodę na przekazywanie Emitentowi na każde jego żądanie przez prowadzącego Ewidencję zapisanych w Ewidencji informacji dotyczących Obligatariusza.
- 17. ARTYKUŁ 17 PRAWO WŁAŚCIWE. ROZSTRZYGANIE SPORÓW**
- 17.1.** Obligacje podlegają przepisom prawa polskiego.
- 17.2.** Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
- 18. ARTYKUŁ 18 PRZEDAwnIENIE**
- 18.1.** Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.
- 19. ARTYKUŁ 19 ZMIANY WARUNKÓW EMISJI**
- 19.1.** Z zastrzeżeniem art. 19.2. Warunków Emisji, Warunki Emisji mogą zostać zmienione w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.
- 19.2.** Emitent może jednostronnie zmienić Warunki Emisji w zakresie określonym w art. 7 ust. 2



Ustawy o obligacjach.

Zmiany do Warunków Emisji i przyjęcie tekstu jednolitego Warunków Emisji zostały sporządzone w Warszawie, w dniu 9.12.2018r.

Podpisy osób reprezentujących Emitenta:



*Emanuel Grykin – Prezes Zarządu*



*Krzysztof Łęcarski – Prokurent*

