

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI  
SERII F  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU**

*(tekst jednolity)*

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Budlex Finance sp. z o.o.** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającą numer REGON 368524650, NIP: 8792695512 o kapitale zakładowym 7.375.000,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Bank**” oznacza mBank S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.4. „**Budlex sp. z o.o.**” oznacza Budlex sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 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 0000622919, REGON: 364702065, NIP: 5252662482, o kapitale zakładowym 6.503.650,00 zł;
- 1.5. „**Budlex NP4 Sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex NP4 sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000974599, REGON: 522182540, NIP: 8792739698, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł;
- 1.6. „**Budlex Enklawa sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Enklawa sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511095, REGON: 385889216, NIP: 8792721190, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł, w której Emitent pośrednio posiada 65% udziałów;
- 1.7. „**Budlex Enklawa II sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Enklawa II sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000878650, REGON: 387968233, NIP: 8792728370, o kapitale zakładowym 10.000,00 zł;
- 1.8. „**Budlex Zaświat sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Zaświat sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000790852, REGON: 383632170, NIP: 8792713612, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł

- 1.9. **„Cena Emisyjna”** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6 Warunków Emisji;
- 1.10. **„Depozyt”** oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.11. **„Dozwolone Finansowanie”** oznacza pożyczki :
  - (i) udzielone do Budlex sp. z o.o. przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta oraz;
  - (ii) udzielone przez Budlex Zaświat sp. z o.o. do udziałowców Budlex Zaświat sp. z o.o. ze środków pochodzących ze sprzedaży lokali wybudowanych w ramach Projektu Enklawa.
- 1.12. **„Dzień Emisji”** oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.13. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.15. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.16. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.17. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.18. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.19. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.20. **„Ewidencja”** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.23. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.24. **„Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

- 1.25. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.26. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.27. **„Kodeks postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 zez zm.);
- 1.28. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.29. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.30. **„Marża”** oznacza 6,00 punktów procentowych;
- 1.31. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.32. **„Nieruchomość”** oznacza działkę o numerze 97 w obrębie ewidencyjnym 0486 dla której prowadzona jest księga wieczysta BY1B/00008526/6, na której będzie realizowany Projekt Gajowa;
- 1.33. **„Obligacje serii D”** oznacza obligacje serii D wyemitowane przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 17.097.000 (słownie: siedemnaście milionów dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych, których na dzień sporządzenia Warunków Emisji termin wykupu oraz wypłaty odsetek przypada w dniu 26 kwietnia 2024 r.;
- 1.34. **„Obligacje serii E”** oznacza obligacje serii E wyemitowane przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 1.302.000 (słownie: jeden milion trzysta dwa tysiące) złotych, których na dzień sporządzenia Warunków Emisji termin wykupu oraz wypłaty odsetek przypada w dniu 26 kwietnia 2024 r.;
- 1.35. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.36. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji;
- 1.37. **„PLN”, „zł”** oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.38. **„Podmiot Powiązany”** oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.39. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.40. **„Podmiot Zależny”** oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Emitent sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym

zdolność powoływania przez Emitenta większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Emitent sprawuje nad jednostką kontrolę;

- 1.41. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.42. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.43. **„Pożyczka”** oznacza pożyczki, które zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Emitenta do Budlex NP4 sp. z o.o. celem nabycia Nieruchomości oraz uzupełnienia wkładu własnego dla realizacji Projektu Gajowa;
- 1.44. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.45. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.46. **„Projekt Bemowo”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez spółkę Residential Capitol Projects sp. z o.o., zależną od Emitenta, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Marynin, polegający na budowie ok. 160 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 8 100 mkw;
- 1.47. **„Projekt Enklawa”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez spółkę Budlex Enklawa sp. z o.o. oraz Budlex Enklawa II sp. z o.o., zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy przy ul. Zaświat, polegający na budowie ok. 370 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 18 500 mkw.;
- 1.48. **„Projekt Gajowa”** oznacza projekt mieszkaniowy, który będzie realizowany przez Budlex NP4 Sp z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy przy ul. Gajowej nr 18 polegający na budowie ok. 256 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 14 801 mkw.
- 1.49. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 31 1140 1977 0000 2289 6700 1001;
- 1.50. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.51. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.52. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

- 1.53. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.54. **„Residential Capitol Projects sp. z o.o.”** oznacza spółkę Residential Capitol Projects sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 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 0000519945, REGON: 147372472, NIP: 9512382357, o kapitale zakładowym 25.000,00 zł, w której Emitent na dzień sporządzenia Warunków Emisji posiada 100 % udziałów;
- 1.55. **„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 uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.56. **„Rynek ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.57. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.58. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:
  - 1.58.1. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie do końca drugiego kwartału,
  - 1.58.2. półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału,
- 1.59. **„Stopa Bazowa”** ma znaczenie nadane w pkt. 18.7.1 Warunków Emisji;
- 1.60. **„Stopa Procentowa”** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.61. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl) lub inną, która ją zastąpi;
- 1.62. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.63. **„Ustawa Deweloperska”** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1805 ze zm.);
- 1.64. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454 ze zm.);

- 1.65. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
- 1.66. **„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 (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2080 ze zm.);
- 1.67. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
- 1.68. **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza zadłużenie z tytułu:
  - (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
  - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
  - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
  - (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
  - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
  - (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
  - (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
  - (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:
    - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
    - (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
  - (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
  - (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;

- 1.69. „Zgromadzenie Wspólników” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.70. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.71. „Zwrot VAT” oznacza kwotę otrzymaną przez Budlex NP4 Sp. z o.o. z tytułu zwrotu podatku VAT naliczonego w związku z nabyciem przed ten podmiot Nieruchomości przeznaczonej na realizację Projektu Gajowa.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
  - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. uchwały Zarządu Budlex Finance sp. z o.o. z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie emisji obligacji serii F,
  - 3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii F.

## **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą F.

## **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczki do Budlex NP4 sp. z o.o. w celu sfinansowania zakupu Nieruchomości, na której planowana jest realizacja projektu Projekt Gajowa.
- 5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1. zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

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

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

## **7. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

## **8. PRÓG EMISJI**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

## **9. TRYB EMISJI**



9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.

## **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

## **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

## **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 17 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

## **13. WYKUP OBLIGACJI**

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **25 maja 2025 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta lub

13.2.3. w wyniku Amortyzacji, lub

13.2.4. w wyniku Obowiązkowego Wykupu.

13.3. 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.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi,

jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

#### **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 20.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

##### **14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności**

Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

##### **14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

(a) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub

- (b) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (c) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

#### 14.5.3. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

#### 14.5.4. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (a) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (b) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### 14.5.5. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Skonsolidowanego Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

#### 14.5.6. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych, nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

#### 14.5.7. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Za wyjątkiem Dozwolonego Finansowania, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (a) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 5% kapitałów własnych podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcję generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
  - (b) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3% (trzy procent) kapitałów własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);
- i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

#### 14.5.8. **Transfery pieniężne z podmiotu Budlex NP4**

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Budlex NP4 sp. z o.o. uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Budlex NP4 sp. z o.o. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Budlex NP4 sp. z o.o. za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Budlex NP4 sp. z o.o. w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) - (c) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji), lub
  - (e) udzielenie przez Budlex NP4 sp. z o.o. innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub
  - (f) dokonanie przez Budlex NP4 sp. z o.o. nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją Projektu Gajowa;
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Budlex NP4 sp. z o.o. przekazuje do Emitenta z przeznaczeniem na wykup Obligacji oraz z zastrzeżeniem pkt. 14.5.12 (ii) poniżej.

#### 14.5.9. **Splata Pożyczki**

Budlex NP4 Sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczki, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie

przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy spłaty Pożyczki w kwocie stanowiącej wartość otrzymanego Zwrotu VAT.

**14.5.10. Transfery pieniężne z podmiotu Residential Capitol Projects sp. z o.o**

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej, przed dniem w którym łączna wartość nominalna istniejących Obligacji będzie nie wyższa ich 80% jej pierwotnej wartości nominalnej:
  - (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Residential Capitol Projects sp. z o.o uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Residential Capitol Projects sp. z o.o zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Residential Capitol Projects sp. z o.o za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Residential Capitol Projects sp. z o.o w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) - (c) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji), lub
  - (e) udzielenie przez Residential Capitol Projects sp. z o.o innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub
  - (f) dokonanie przez Residential Capitol Projects sp. z o.o nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją Projektu Residential Capitol Projects sp. z o.o
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Residential Capitol Projects sp. z o.o przekazuje do Emitenta z przeznaczeniem na wykup Obligacji serii D Emitenta lub Obligacji serii E Emitenta lub Obligacji

**14.5.11. Spłata pożyczki przez Residential Capitol Projects sp. z o.o.**

Przed dniem, w którym łączna wartość nominalna istniejących Obligacji będzie nie wyższa niż 80% ich pierwotnej wartości nominalnej Residential Capitol Projects sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty pożyczki/pożyczek otrzymanych od Emitenta, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji serii D Emitenta lub Obligacji serii E Emitenta lub Obligacji;

**14.5.12. Utrata kontroli**

- (i) Budlex NP4 sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Budlex NP4 sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.
- (ii) Residential Capitol Projects sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Residential Capital Projects sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.

**14.5.13. Obciążenie nieruchomości**

(i) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na Nieruchomości, na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Gajowa.

(ii) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomościach, na których będzie realizowany Projekt Bemowo, na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Bemowo.

#### 14.5.14. **Niekorzystne transakcje**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2% (dwa procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

#### 14.5.15. **Rozwiązanie Emitenta**

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

#### 14.5.16. **Oświadczenia i zapewnienia Emitenta**

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia, w tym w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

#### 14.5.17. **Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 20 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

#### 14.5.18. **Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

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

## **15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:
  - 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
  - 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;
  - 15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent, Obligatariuszy nie przysługuje premia;
  - 15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

## **16. AMORTYZACJA**

- 16.1. Z zastrzeżeniem pkt. 16.2 poniżej, Emitent zobowiązany będzie do przedterminowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) w Dniu Płatności Odsetek za:
  - 16.1.1. VIII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 800 zł (osiemset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy wynosiła 800 zł lub mniej.
  - 16.1.2. X Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 600 zł (sześćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za X Okres Odsetkowy wynosiła 600 zł lub mniej.
- 16.2. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego przeprowadzenia Obowiązkowej Amortyzacji niż w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w pkt. 16.1 powyżej, pod warunkiem, że:

- 16.2.1. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do wcześniejszej Obowiązkowej Amortyzacji, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona Obowiązkową Amortyzację, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 16.2.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 16.2.1 powyżej może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do wcześniejszej Obowiązkowej Amortyzacji.
  - 16.3. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.
  - 16.4. Z tytułu wykonania Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.
- 17. Obowiązkowy Wykup**
- 17.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup”), w przypadku, gdy do dnia 30 września 2022 r. Emitent lub Budlex NP4 sp. z o.o nie dokona nabycia Nieruchomości i nie przedstawi Firmie Inwestycyjnej umowy przyrzeczonej nabycie Nieruchomości. W ramach Obowiązkowego Wykupu Emitent zobowiązany jest wykupić wszystkie wyemitowane i nie umorzone Obligacje.
  - 17.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia wskazanego w pkt. 17.1.
  - 17.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 18.
  - 17.4. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 18.1. Płatność Odsetek
    - 18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
    - 18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
    - 18.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
  - 18.2. Naliczanie odsetek
    - 18.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
    - 18.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
      - a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
      - b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
  - 18.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego



(z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

- 18.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	25 sierpnia 2022
2.	25 sierpnia 2022	25 listopada 2022
3.	25 listopada 2022	25 lutego 2023
4.	25 lutego 2023	25 maja 2023
5.	25 maja 2023	25 sierpnia 2023
6.	25 sierpnia 2023	25 listopada 2023
7.	25 listopada 2023	25 lutego 2024
8.	25 lutego 2024	25 maja 2024
9.	25 maja 2024	25 sierpnia 2024
10.	25 sierpnia 2024	25 listopada 2024
11.	25 listopada 2024	25 lutego 2025
12.	25 lutego 2025	25 maja 2025

- 18.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

- 18.6. Wysokość Odsetek

18.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- 18.7. Ustalanie Stopy Procentowej

18.7.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate)

i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.7.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).

18.7.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl). Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

18.7.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,

18.7.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

## **19. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

19.2. 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 obowiązującego w dniu dokonania płatności.

19.3. 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.

19.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.

19.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

19.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **20. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

20.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom w dniu sporządzenia Sprawozdania Finansowe.

- 20.2. Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdanie z działalności operacyjnej za zakończony kwartał kalendarzowy, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Warunków Emisji, w ciągu 45 dni od zakończenia kwartału.
- 20.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie Internetowej.

## **21. ZAWIADOMIENIA**

- 21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta.

## **22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 22.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 22.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.
- 22.3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
- 22.4. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

## **23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 23.1. 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 adres rejestrowy Emitenta.
- 23.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 23.3. W sprawach związanych z Obligacjami Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

- 23.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## 24. ZAŁĄCZNIKI

- 24.1. Wzór kwartalnego sprawozdania z działalności operacyjnej.

**Test jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 15 lipca 2022 r.**

W imieniu Emitenta:

<b>Imię i nazwisko</b>	
<b>Stanowisko</b>	
<b>Podpis</b>	

**Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii F**

Wzór kwartalnego sprawozdania z działalności operacyjnej – dotyczy tylko projektów z Grupy Emitenta, będących w realizacji lub w sprzedaży.

	Projekt I	Projekt II	...	Projekt N
Liczba podpisanych umów deweloperskich				
Saldo kredytu budowlanego				
Średnia cena netto (wliczając sprzedaż miejsc postojowych i komórek) na m <sup>2</sup> sprzedanej PUM				
Liczba podpisanych umów przenoszących własność				
Zaawansowanie budowy (%)				
Planowany termin zakończenia budowy				
Planowane rozpoczęcie podpisywania umów przenoszących własność				