

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A  
GRENOVA CAPITAL SP. Z O.O.  
(„WARUNKI EMISJI”)**



**GRENOVA CAPITAL**

**8 LIPCA 2026 R.**

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A

### 1. DEFINICJE

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. **„Administrator Wskaźników Referencyjnych”** oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
  - 1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń”** oznacza **Jonak i Partnerzy, Radcowie Prawni sp. p.**, ul. Stępińska 9, 00-739 Warszawa, KRS 0000605274, NIP 5272773173, REGON: 363873095 która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję (i) **administradora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki oraz (ii) **administradora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach - w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;
  - 1.1.3. **„Agent Emisji”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
  - 1.1.4. **„Agent Kalkulacyjny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
  - 1.1.5. **„Agent Płatniczy”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);
  - 1.1.6. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
  - 1.1.7. **„Brak Zezwolenia WIBOR”** oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
  - 1.1.8. **„Cena Emisyjna”** oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 6.3 i 6.4;
  - 1.1.9. **„Cesja Praw z Polis”** ma znaczenie nadane temu pojęciu w pkt. 14.2.4 w zw. z 14.8;
  - 1.1.10. **„Depozyt”** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje oraz są zarejestrowane Obligacje Rolowane;
  - 1.1.11. **„Dłużnik Hipoteczny”** oznacza każdorazowego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki;
  - 1.1.12. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;
  - 1.1.13. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 1.1.14. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu; Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 13.3.2;
- 1.1.15. **„Dzień Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona Przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 9.1;
- 1.1.16. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.17. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji (zgodnie z pkt 12.3), kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.18. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.19. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza lub Dzień Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu;
- 1.1.20. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest do dokonania Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.4;
- 1.1.21. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest do dokonania Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.3;
- 1.1.22. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu”** oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest do dokonania Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 lub 12.2;
- 1.1.23. **„Dzień Weryfikacji”** oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.1.24. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt 11.1;
- 1.1.25. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 12.3.6.a)ii;
- 1.1.26. **„Emitent”** lub **„Spółka”** oznacza spółkę pod firmą Grenova Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000988292, posiadającą nr REGON: 382472409, NIP: 5272881230, kapitał zakładowy: 100.000,00 PLN;

- 1.1.27. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.28. „**Firma Inwestycyjna**” lub „**NS**” oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-838 Warszawa, ul. Prosta 67, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3.494.747,00 zł (wpłacony w całości) jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.29. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.30. „**Hipoteka**” ma znaczenie nadane w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.1.31. „**Kapitały Własne Emitenta**” oznacza wartość bilansową kapitału własnego Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.1.32. „**Kapitały Własne Poręczyciela**” oznacza wartość bilansową kapitału własnego Poręczyciela wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Poręczyciela;
- 1.1.33. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.34. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.35. „**Kodeks postępowania cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.36. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.37. „**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW\_CCP S.A.;
- 1.1.38. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt 13.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.39. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13;
- 1.1.40. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.41. „**Lista Rzeczoznawców**” oznacza następujący katalog rzeczoznawców: JLL Polska, Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., Newmark Polska, TPA Poland, Maxon Nieruchomości sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o., Axi Immo Valuation and Advisory sp. z o.o., Lege Advisors sp. z o.o., RINA Prime Poland sp. z o.o. (lub podmioty powstałe na skutek ich przekształcenia, połączenia lub podziału), a także każdy inny podmiot zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną;
- 1.1.42. „**Marża**” oznacza wartość procentową stanowiącą sumę Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.43. „**Marża Dodatkowa**” oznacza wartość ustaloną zgodnie z pkt 13.4.3;
- 1.1.44. „**Marża Podstawowa**” oznacza wartość ustaloną zgodnie z pkt 13.4.2;

- 1.1.45. „**Materiały Informacyjne**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Poręczyciela, (ii) półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Poręczyciela;
- 1.1.46. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, obejmujący m.in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.47. „**Nieruchomości**” oznacza nieruchomości, które będą przedmiotem obciążenia Hipoteką, zgodnie z pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.1.48. „**Nieruchomości Dodatkowe**” oznacza Nieruchomości II lub Nieruchomości Nowe;
- 1.1.49. „**Nieruchomości Nowe**” oznacza nieruchomości zaakceptowane uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki na zasadach określonych w pkt 14.5.3.b) Warunków Emisji;
- 1.1.50. „**Nieruchomości I**” oznacza nieruchomości, o których mowa w pkt 14.5.1 Warunków Emisji;
- 1.1.51. „**Nieruchomości II**” oznacza nieruchomości, o których mowa w pkt 14.5.3 Warunków Emisji;
- 1.1.52. „**Obligacje**” oznacza obligacje zwykłe na okaziciela serii A emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, dla których warunki emisji określone są niniejszymi Warunkami Emisji;
- 1.1.53. „**Obligacje Programu**” oznacza łącznie wszystkie wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu i nieumorzone Obligacje oraz Pozostałe Obligacje;
- 1.1.54. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
- 1.1.55. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i wypłacane zgodnie z pkt 13;
- 1.1.56. „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.57. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.58. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.59. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 13.3.2;
- 1.1.60. „**Okresowa Wycena**” oznacza okresową wycenę Nieruchomości obciążonych Hipoteką przedkładaną zgodnie z pkt 14.5.9;

- 1.1.61. „**Oprocentowanie**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek zgodnie z pkt 13;
- 1.1.62. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt 17.3;
- 1.1.63. „**Oświadczenia Egzekucyjne**” oznacza Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela oraz Oświadczenia Dłużnika Hipotecznego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości;
- 1.1.64. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” ma znaczenie nadane w pkt 14.6.4 Warunków Emisji;
- 1.1.65. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**” ma znaczenie nadane w pkt 14.7.3 Warunków Emisji;
- 1.1.66. „**Oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości**” ma znaczenie nadane w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.1.67. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.68. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.1.69. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza prowadzenie działalności gospodarczej związanej z nieruchomościami polegającej na realizacji Projektów deweloperskich oraz Projektów land development);
- 1.1.70. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.71. „**Poręczenie**” ma znaczenie nadane w pkt 14.2.3 w zw. z pkt 14.7;
- 1.1.72. „**Poręczyciel**” oznacza Project Development Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000618633, posiadającą nr REGON: 364456790, NIP: 7831741748, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN;
- 1.1.73. „**Pozostałe Obligacje**” oznacza wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone Hipoteką, o której mowa w pkt 14.5 lub hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;
- 1.1.74. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.75. „**Prawo upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.76. „**Premia**” ma znaczenie nadane w pkt 12.4.4;
- 1.1.77. „**Program**” oznacza program emisji obligacji ustanowiony na podstawie Uchwały Programowej obejmujący emisję przez Emitenta obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) PLN (przy czym powyższy limit ma charakter odnawialny);

- 1.1.78. **„Projekt deweloperski”** oznacza inwestycję deweloperską prowadzoną przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) na należących do nich nieruchomościach, z wyłączeniem Nieruchomości, na których ustanowiona jest w danym czasie Hipoteka;
- 1.1.79. **„Projekt land development”** oznacza działania podejmowane przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) obejmujące nabycie nieruchomości w celu dalszego jej zbycia w całości lub w części na rzecz innego podmiotu, po przeprowadzeniu działań zmierzających do jej przygotowania do realizacji inwestycji komercyjnej lub deweloperskiej;
- 1.1.80. **„Przypadek Naruszenia”** ma znaczenie nadane w pkt 12.3.3;
- 1.1.81. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.82. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.83. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.84. **„Rachunek do Obsługi Obligacji”** – oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji – na zasadach określonych w pkt 15.2 Warunków Emisji;
- 1.1.85. **„Regulacje ASO”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania Alternatywnego Systemu Obrotu, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.86. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.87. **„Regulamin ASO”** oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu;
- 1.1.88. **„Regulamin GPW”** oznacza Regulamin GPW;
- 1.1.89. **„Regulamin KDPW”** oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie;
- 1.1.90. **„Rozporządzenie 2017/1129”** oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.91. **„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.92. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza każde Sprawozdanie Finansowe Emitenta oraz Sprawozdanie Finansowe Poręczyciela;
- 1.1.93. **„Sprawozdanie Finansowe Emitenta”** oznacza zbadane przez biegłego rewidenta roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz niepodlegające badaniu półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone zgodnie z odpowiednimi krajowymi standardami rachunkowości oraz przyjętą polityką rachunkowości; a w przypadku, w którym Emitent byłby zobowiązany do sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych - także zbadane przez biegłego rewidenta roczne skonsolidowane sprawozdanie

finansowe Emitenta oraz niepodlegające badaniu półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone zgodnie z odpowiednimi krajowymi standardami rachunkowości oraz przyjętą polityką rachunkowości

- 1.1.94. „**Sprawozdanie Finansowe Poręczyciela**” oznacza zbadane przez biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela oraz niepodlegające badaniu półroczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela sporządzone zgodnie z odpowiednimi krajowymi standardami rachunkowości oraz przyjętą polityką rachunkowości
- 1.1.95. „**Stopa Bazowa**” oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z pkt 13.7 - 13.21, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.96. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem [www.grenovacapital.com](http://www.grenovacapital.com) lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.97. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.98. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.99. „**Uchwała Emisyjna**” oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A;
- 1.1.100. „**Uchwała Programowa**” oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 8 lipca czerwca 2026 r. w sprawie ustanowienia u Emitenta bezprospektowego programu emisji obligacji;
- 1.1.101. „**Umowa Administrowania**” ma znaczenie nadane temu pojęciu w pkt 14.1;
- 1.1.102. „**Umowa Podporządkowania**” ma znaczenie nadane w pkt 15.1;
- 1.1.103. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.104. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.105. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.106. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.107. „**Warunki Emisji**” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.108. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12;
- 1.1.109. „**Weksel Emitenta**” na znaczenie nadane temu pojęciu w pkt 14.2.2 w zw. z 14.6;
- 1.1.110. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.111. „**Wierzyciel Podporządkowany**” oznacza Pana Bartosza Dziubaka, pełniącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji funkcję prezesa Zarządu Emitenta.

- 1.1.112. **Wierzytelności Podporządkowane**” oznacza wszelkie – istniejące i przyszłe – wierzytelności Wierzyciela Podporządkowanego z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego przez Wierzyciela Podporządkowanego na rzecz Emitenta lub Poręczyciela;
- 1.1.113. **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 13.11 (i nast.), który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.114. **„Wskaźnik LTV”** oznacza wyznaczony w zaokrągleniu w dół do pełnego procenta (tj. z pominięciem części ułamkowej procenta) stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji, w tym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 14.5.9;
- 1.1.115. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do Kapitałów Własnych Emitenta, obliczany każdorazowo na Dzień Weryfikacji na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym odpowiednio rocznym lub półrocznym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, za okres kończący się w Dniu Weryfikacji;
- 1.1.116. **„Zabezpieczenia”** oznacza:
- Hipotekę;
  - Weksel Emitenta;
  - Poręczenie;
  - Cesję z Polis;
- 1.1.117. **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza zadłużenie Emitenta/Poręczyciela z któregokolwiek z tytułów:
- kredytów lub pożyczek udzielonych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
  - wyemitowanych obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
  - zobowiązań z tytułu umów leasingu,
  - wekśli, faktoringu lub umów o podobnym charakterze,
  - umów poręczeń, gwarancji lub transakcji na instrumentach pochodnych (wartość ujemna);
- wyznaczoną w oparciu o ostatnie Sprawozdanie Finansowe;
- 1.1.118. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta/Poręczyciela pomniejszone o środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty zgodnie z danymi zawartymi w najnowszym publicznie dostępnym rocznym lub śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta/Poręczyciela;
- 1.1.119. **„Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.120. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.121. **„zł”, „złoty”** lub **„PLN”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie.

- 1.3. Wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji.
- 1.4. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.5. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.6. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 1.7. Wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.
- 1.8. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej literą A, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.
- 2.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent zobowiązuje się złożyć w terminie 6 miesięcy od Dnia Emisji do GPW przedmiotowy wniosek.

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

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałą Programową, na podstawie Uchwały Emisyjnej.
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

#### 4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust 4-8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

#### 5. CEL EMISJI

5.1. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

5.1.1. finansowanie nabycia/przejęcia przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) Projektów deweloperskich (w tym nabycia nieruchomości, na których będą realizowane) lub nabycia/przejęcia innych spółek deweloperskich – do 70% uzyskanych środków;

5.1.2. finansowanie realizacji przez Emitenta i Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) Projektów deweloperskich – do 15% uzyskanych środków;

5.1.3. finansowanie Projektów land development realizowanych przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) – do 15% uzyskanych środków.

#### 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

6.2. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

6.3. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena Emisyjna
9 – 15 lipca 2026 r.	990 zł
16 – 21 lipca 2026 r.	1.000 zł

6.4. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wydłużeniu okresu przyjmowania zapisów na Obligacje, cena emisyjna Obligacji obowiązująca po dniu 21 lipca 2026 r. wyniesie 1.000 zł.

6.5. Inwestor zobowiązany jest dokonać zapłaty ceny emisyjnej Obligacji objętych złożonym przez niego zapisem na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym, przy czym środki pieniężne wpłacane przez Inwestorów tytułem zapłaty ceny emisyjnej Obligacji gromadzone będą na rachunku bankowym Firmy Inwestycyjnej.

#### 7. WELKOŚĆ EMISJI

7.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 21.000 (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy 00/100 złotych) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia jeden milionów 00/100 złotych).

7.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona przez Emitenta w uchwale o przydziale Obligacji.

## 8. PRÓG EMISJI

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji.

## 9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany Harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Przydziału jest dzień 24 lipca 2026 r.

9.2. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany Harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Emisji jest dzień 28 lipca 2026 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.1.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.1.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 8 Warunków Emisji;

9.1.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach I złożonych przez właściwych Dłużników Hipotecznych zgodnie z pkt 14.5;

b) Oświadczenia Dłużnika Hipotecznego o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości – złożonego przez Babice Investment Sp. z o.o. w stosunku do należącej do tej spółki Nieruchomości I obciążanej Hipoteką,

c) Weksla wraz z deklaracją wekslową, o których mowa w pkt 14.6,

d) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

e) umowy Poręczenia,

f) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

## 10. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

10.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

10.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

10.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

10.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (Premii) w wysokości ustalonej zgodnie z pkt 12.4.4- w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.

10.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

10.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w PLN.

- 10.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 10.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 10.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 10.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 10.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 10.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt 10.10.
- 10.10. Jeżeli Dzień Płatności przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, świadczenia z Obligacji zostaną spełnione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 10.11. 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.

## **11. WYKUP OBLIGACJI**

- 11.1. Dniem Wykupu jest dzień **24 lipca 2029 r.**
- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
  - 11.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12.1 i 12.2,
  - 11.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12.3,
  - 11.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12.4.
- 11.3. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek,

a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii, o której mowa w pkt 12.4.4 (z zastrzeżeniem pkt 12.4.5.b).

11.4. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

11.5. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

## 12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

12.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach.

12.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił (przy czym dzień otwarcia takiej likwidacji stanowi wówczas Dzień Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji).

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

12.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

12.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji (przy czym dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia stanowi wówczas Dzień Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji).

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

12.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

12.3.1. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłóce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

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

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

12.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”) oraz trwać będzie co najmniej 5 Dni Roboczych, każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) **Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej**

Emitent lub Poręczyciel zmieniają rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej rozumie się sytuację, w której mniej niż 75 % całkowitych przychodów odpowiednio Emitenta lub Poręczyciela, na podstawie rocznych przychodów Poręczyciela począwszy od sprawozdania za rok 2025 r. pochodzi z Podstawowej Działalności Gospodarczej.

b) **Zaprzestanie Podstawowej Działalności Gospodarczej**

Emitent lub Poręczyciel, zaprzestaną lub oświadczą, że zamierzają zaprzestać prowadzenia w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadzili w dniu podjęcia Uchwały Emisyjnej.

c) **Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela, podjęta zostanie uchwała odpowiednio przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub Poręczyciela o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela, 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.

d) **Zmiany właścicielskie, zmiana formy prawnej, przekształcenie**

- i. Jeżeli Emitent lub Poręczyciel, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, podejmie uchwałę w przedmiocie: (i) przekształcenia (ii) połączenia lub (iii) przejęcia innego podmiotu.
- ii. Zmianie ulegnie struktura właścicielska Emitenta, wskutek czego Pan Bartosz Dziubak utraci kontrolę nad Emitentem, w tym będzie posiadał łącznie pośrednio lub bezpośrednio mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.
- iii. Zmianie ulegnie struktura właścicielska Poręczyciela, wskutek czego Pan Bartosz Dziubak utraci kontrolę nad Poręczycielem, w tym będzie posiadał łącznie pośrednio lub bezpośrednio mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) udziału w kapitale zakładowym Poręczyciela oraz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela.

e) **Realizacja celu emisji**

- i. Środki pozyskane przez Emitenta z tytułu z emisji Obligacji zostaną wykorzystanie niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5 Warunków Emisji.
- ii. Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego Sprawozdania Finansowego Emitenta przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5 Warunków Emisji w sposób wskazany w pkt 17 Warunków Emisji.
- iii. Jeżeli w przypadku, w którym Emitent do dnia publikacji raportu okresowego, o którym mowa w pkt (ii) powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji wskazanych w pkt (i) powyżej, Emitent nie będzie publikował kolejnych raportów dotyczących realizacji celu emisji Obligacji w terminach publikacji kolejnych raportów okresowych aż do momentu pełnego wykorzystania środków.

f) **Zabezpieczenie – Poręczenie**

Jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu Poręczenia w stosunku do Obligatariuszy wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność.

g) **Niewypłacalność**

- i. Jeżeli Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- ii. Jeżeli Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność.
- iii. Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.
- iv. Jeżeli dla Emitenta lub Poręczyciela wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca przymusowy, nadzorca sądowy lub administrator.

h) **Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały w przedmiocie:
  - A. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
  - B. złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - C. podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta lub Poręczyciela wniosku, o którym mowa w ppkt i lit. A - C powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu w tym zakresie.
- iii. Emitent lub Poręczyciel podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- iv. Z inicjatywy wierzyciela Emitenta lub Poręczyciela zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

i) **Brak płatności zasądzonych kwot**

Emitent lub Poręczyciel nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5.000.000,00 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie (kwota ustalana osobno dla Emitenta i Poręczyciela), zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

**j) Postępowanie egzekucyjne**

- i. Jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela.
- ii. Jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 PLN (kwota ustalana osobno dla Emitenta i Poręczyciela), oraz takie zajęcie/egzekucja nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez odpowiednio: Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i - w razie wniesienia środka zaskarżenia - nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

**k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta lub Poręczyciela (cross-default)**

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Zadłużenie Finansowe Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 PLN (kwoty obliczane odrębnie dla Emitenta i Poręczyciela):

- i. nie zostało spłacone w terminie lub
- ii. w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego na skutek wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. W takim wypadku złożone przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza uznaje się za bezskuteczne wobec braku występowania Przypadku Naruszenia.

**l) Rozporządzenie majątkiem**

Jeżeli Emitent lub Poręczyciel w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji rozporządzi na rzecz innego podmiotu, nie należącego do odpowiednio Emitenta lub Poręczyciela jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości wynoszącej co najmniej 5% (pięć procent) odpowiednio Kapitałów Własnych Emitenta lub Kapitałów Własnych Poręczyciela na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść odpowiednio: Emitenta lub Poręczyciela, i - w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej; przy czym nie stanowią naruszenia rozporządzenia lub transakcje polegające na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Poręczyciela (lub ich podmiotów zależnych), w tym wskazane w pkt m) poniżej.

**m) Obciążanie majątku (negative pledge)**

Jeżeli Emitent lub Poręczyciel ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz innego podmiotu, chyba że:

- i. zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz podmiotów realizujących Projekty deweloperskie lub za zobowiązania takich podmiotów związane z realizacją Projektu Deweloperskiego (w tym także za zobowiązania związane z nabyciem lub przejęciem takiego projektu bądź przystąpieniem do JV mających realizować taki projekt); lub
- ii. zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz podmiotów realizujących Projekty land development lub za zobowiązania takich podmiotów związane z realizacją Projektu land development (w tym także za zobowiązania związane z nabyciem lub przejęciem takiego projektu bądź przystąpieniem do JV mających realizować taki projekt); lub
- iii. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych (w tym firmy ubezpieczeniowe i inne); lub
- iv. zabezpieczenie zostanie ustanowione w związku z przedłużeniem na dotychczasowych warunkach zobowiązań finansowych istniejących na dzień podjęcia Uchwały Emisyjnej; lub
- v. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz obligatariuszy innych przyszłych emisji obligacji, jeżeli ich termin zapadalności będzie przypadał po terminie zapadalności Obligacji; lub
- vi. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego Projektu deweloperskiego; lub
- vii. zabezpieczenie zostanie udzielone na rzecz podmiotów udzielających finansowania Emitentowi lub Poręczycielowi (lub ich podmiotom zależnym) na realizację Projektu land development; lub
- viii. zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu począwszy od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej; lub
- ix. analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na zabezpieczenie Obligacji.

n) **Wskaźnik Zadłużenia Netto**

Wskaźnik Zadłużenia Netto dla Emitenta (w zaokrągleniu do części setnych) ustalony na którykolwiek Dzień Weryfikacji (obliczony na podstawie Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres kończący się w Dniu Weryfikacji) w dwóch kolejnych Dniach Weryfikacji przekroczy wartość 1,40 (jeden i 4/10), chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi w formie uchwały zgodę na czasowe przekroczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto.

o) **Dywidenda i transfer gotówki**

Jeżeli w danym roku obrotowym Emitent lub Poręczyciel wypłaci dywidendę, nabędzie celem umorzenia udziały własne za wynagrodzeniem lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy lub ww. nabycia udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Emitenta lub Poręczyciela.

p) **Inne obligacje**

Jeżeli Emitent lub Poręczyciel wyemitują obligacje, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że:

- i. środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, lub
- ii. łączna wartość nominalna takich obligacji będzie nie wyższa niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub Poręczyciela wykupionych po Dniu Emisji.

q) **Bezwarunkowa opcja put**

Jeżeli Emitent lub Poręczyciel wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (*bezwarunkowa opcja put*).

r) **Kolejność spłat**

Jeżeli Emitent lub Poręczyciel wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakiegokolwiek obligacji o terminie wykupu przypadającym po Dniu Wykupu Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

s) **Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Jeżeli Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; przy czym w takim wypadku uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania takiego protokołu na Stronie Internetowej Emitenta.

t) **Oświadczenia i zapewnienia**

- i. Jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub część na moment, w którym zostało złożone.
- ii. Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone, chyba że terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania nieprawidłowych danych Emitent opublikuje właściwe dane.

u) **Obowiązki informacyjne**

- i. Jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych;

- ii. Jeżeli – w przypadku w którym wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta nie zostanie udostępnione Oświadczenie Zgodności zawierające wyliczenie wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Wskaźnika LTV - Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt. 18 Warunków Emisji, w terminie do 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji Sprawozdania Finansowego Emitenta (a w razie braku jego publikacji – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić) Oświadczenia Zgodności zawierającego dane o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta, o którym mowa w lit. d) powyżej oraz Wskaźnika LTV (ustalonych na Dzień Weryfikacji będący ostatnim dniem okresu którego dotyczy Sprawozdanie Finansowe).

v) **Wycofanie z obrotu**

Jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

12.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o:

- a) jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 12.3.1 - 12.3.2 powyżej niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu;
- b) jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregośkolwiek z Przypadków Naruszenia, tj. zdarzeń opisanych w pkt 12.3.3 powyżej, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

12.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 18 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

Ponadto za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, lub (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

12.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”):
  - i. w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt 12.3.1 lub 12.3.2 - może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia;
  - ii. w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia - może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 12.3.4 powyżej, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”).

- b) Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego).
- c) Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać:
  - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
  - ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt 12.3.1 lub 12.3.2 powyżej albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę Żądania Wcześniejszego Wykupu;
- d) Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o obrocie fakt posiadania Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu;
- e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt 12.3.1 lub 12.3.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia, Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

#### 12.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

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

12.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Płatności Odsetek, z zastrzeżeniem pkt 12.4.5.a) poniżej.

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

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

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

Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości („Premia”):

Okres odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia
1-4	1,00 % ( jeden p.p.)
5-6	0,75% ( 75/100 p.p.)
7-8	0,50% (50/100 p.p.)
9-12	0,00%

- 12.4.5. Postanowienia niniejszego pkt 12.4, stosuje się do Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.10.b), z tym zastrzeżeniem, że:
- a) Emitent może dokonać Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także w dniu innym niż Dzień Płatności Odsetek, jeżeli wystąpią okoliczności wskazane w pkt 14.5.10;
  - b) w przypadku takiego wykupu nie powstaje obowiązek zapłaty Premii, o której mowa w pkt 12.4.4 powyżej.

### 13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

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

13.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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

13.2.4. W przypadku gdy w ramach Opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent wybierze możliwość wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji, wówczas Kwota Odsetek należnych w takim Dniu Wcześniejszego Wykupu obliczana będzie w oparciu o część wartości nominalnej Obligacji podlegającą wykupowi.

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

13.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

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

płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

13.3.2. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Przydziału	22 października 2026 r.	24 października 2026 r.	Zależy od Dnia Przydziału
2.	24 października 2026 r.	21 stycznia 2027 r.	24 stycznia 2027 r.	92
3.	24 stycznia 2027 r.	22 kwietnia 2027 r.	24 kwietnia 2027 r.	90
4.	24 kwietnia 2027 r.	22 lipca 2027 r.	24 lipca 2027 r.	91
5.	24 lipca 2027 r.	21 października 2027 r.	24 października 2027 r.	92
6.	24 października 2027 r.	20 stycznia 2028 r.	24 stycznia 2028 r.	92
7.	24 stycznia 2028 r.	20 kwietnia 2028 r.	24 kwietnia 2028 r.	91
8.	24 kwietnia 2028 r.	20 lipca 2028 r.	24 lipca 2028 r.	91
9.	24 lipca 2028 r.	20 października 2028 r.	24 października 2028 r.	92
10.	24 października 2028 r.	22 stycznia 2029 r.	24 stycznia 2029 r.	92
11.	24 stycznia 2029 r.	20 kwietnia 2029 r.	24 kwietnia 2029 r.	90
12.	24 kwietnia 2029 r.	20 lipca 2029 r.	24 lipca 2029 r.	91

13.4. Wysokość Oprocentowania. Ustalenie wysokości Marży

13.4.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

13.4.2. Marża Podstawowa wynosi 5,00 p.p (pięć punktów procentowych) („**Marża Podstawowa**”).

13.4.3. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym („**Marża Dodatkowa**”) będzie ustalana w następujący sposób:

- a) Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w dniu ustalenia Wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz ustanowienia (tj. dokonania odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej) Hipoteki na zasadach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji. (przez co na potrzeby niniejszego pkt rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych wszystkich Nieruchomości I co do których została zawarta umowa ich obciążenia Hipoteką zgodnie z pkt 14.5)

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

	Ustanowienie Hipoteki	Hipoteka nieustanowiona	Hipoteka ustanowiona
Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto			
poniżej 0,8		0,50 p.p.	0 p.p.
0,8 – 1,0		0,75 p.p.	0,25 p.p.
powyżej 1,0		1,50 p.p.	1,25 p.p.

Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki na Nieruchomościach Dodatkowych ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonywane zgodnie z pkt 14.5.5 - 14.5.7.

b) Wysokość Marży Dodatkowej w I Okresie Odsetkowym będzie równa 0,5 p.p. (pół punktu procentowego);

13.4.4. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 13.4.3.

### 13.5. Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

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

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym- w wysokości ustalonej dla danego Okresu Odsetkowego,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

13.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

13.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

13.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

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

13.10. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

- 13.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- 13.11.1. Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
  - 13.11.2. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
  - 13.11.3. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
  - 13.11.4. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
  - 13.11.5. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
  - 13.11.6. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
  - 13.11.7. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
  - 13.11.8. Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 13.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 13.11 w kolejności od 13.11.1 do 13.11.8. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 13.13. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 13.13.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - 13.13.2. jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
    - b) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - 13.13.3. jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
    - a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
    - b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
    - c) mediana różnic jest ustalana:

- i. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
    - ii. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
  - 13.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 18 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
  - 13.15. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
  - 13.16. W przypadku, gdy zgodnie z postanowieniami powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
  - 13.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
  - 13.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
  - 13.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
  - 13.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
  - 13.21. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
  - 13.22. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**
- 14.1. Na podstawie zawartej w dniu 8 lipca 2026 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami („**Umowa Administrowania**”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś

w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Umowa Administrowania została udostępniona na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod wskazanym hiperłączem [https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA\\_A\\_UMOWA\\_ADMINISTROWANIE\\_ZABEZPIECZENIAMI.pdf](https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA_A_UMOWA_ADMINISTROWANIE_ZABEZPIECZENIAMI.pdf)

14.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również z tytułu kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, zostaną zabezpieczone w drodze:

14.2.1. ustanowienia na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki umownej łącznej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o najwyższym pierwszeństwie („**Hipoteka**”), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5;

14.2.2. wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel Emitenta**”), który to Weksel Emitenta zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt 14.6;

14.2.3. udzielenia przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) („**Poręczenie**”), na zasadach określonych w pkt 14.7;

14.2.4. zawarcia pomiędzy ubezpieczonym będącym Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości będących przedmiotem obciążenia Hipoteką („**Cesja praw z polis**”), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej z datą pewną na zasadach określonych w pkt 14.8.

14.3. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

14.4. Rejestracja Obligacji w Ewidencji, a następnie w KDPW nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

#### 14.5. **Hipoteka**

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone hipoteką umowną łączną do kwoty 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych) (suma hipoteki) tj. Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, które Emitent zamierza wyemitować w przyszłości (tj. Obligacji Programu) - ustanowioną na zasadach określonych poniżej.

##### 14.5.1. **Pierwotny przedmiot obciążenia Hipoteką**

Hipoteka w pierwszej kolejności zostanie ustanowiona na nieruchomościach wskazanych w Tabeli 1 poniżej:

(Tabela 1)

Lp.	Opis nieruchomości	KW	Właściciel / Użytkownik wieczysty	Operat szacunkowy (data operatu, rzeczoznawca, wartość nieruchomości)
1	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Groń, gm. Bukowina Tatrzańska. Dz. ew. nr 1960/2, o pow. 0,3325 ha.  <i>przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji KW nr NS1Z/00071712/0 obejmuje także dz. ew. o 1812/2, która nie będzie przedmiotem obciążenia Hipoteką; (nastąpi odpowiednie wyłączenie dz. ew. z KW)</i>	NS1Z/00071712/0	Poręczyciel	12.06.2026 r.  Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729) <b>3.507.845 PLN</b> <i>(wyłącznie dz. ew .nr 1960/2)</i>
2	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice. Dz. ew. nr 276/13, 276/36, 276/39, 276/42, o łącznej pow.: 0,5464 ha	WA1P/00156953/0	Babice Investment Sp. z o.o. (KRS 0001134470)	24.06.2026 r. Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729) <b>15.286.742 PLN</b>
3	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Białka Tatrzańska. Dz. ew. nr 3529/34 i 3383/1, o łącznej pow.: 0,2473 ha	NS1Z/00070803/8	Poręczyciel	24.06.2026 r. Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729)  łącznie (pkt 3-7): <b>20.944.574 PLN</b>
4	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Białka Tatrzańska. Dz. ew. nr 3529/30, o pow.: 0,0961 ha	NS1Z/00070597/0	Poręczyciel	
5	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Białka Tatrzańska. Dz. ew. nr 3529/33 i 3529/35, o łącznej pow. 0,0678 ha	NS1Z/00071669/3	Poręczyciel	
6	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Białka Tatrzańska. Dz. ew. nr 3383/2, o pow.: 0,0393 ha	NS1Z/00070804/5	Poręczyciel	
7	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Białka Tatrzańska. Dz. ew. nr 3529/31, 3529/32, 3529/36, 3529/37, o łącznej pow.: 0,4865 ha	NS1Z/00071218/7	Poręczyciel	
8	Nieruchomość lokalowa. Lokalizacja: Kraków, ul. Floriańska 32, lokal S1. <sup>1</sup>	KR1P/00551103/4	Poręczyciel	16.04.2026 r. Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729) <b>6.811.584 PLN</b>

<sup>1</sup> W związku z przebudową lokalu S1, po ustanowieniu Hipoteki nastąpi wyodrębnienie powstałych po przebudowie lokali M23 i M24, które pozostaną obciążone Hipoteką.

zwanym dalej także „**Nieruchomościami I**”,

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Nieruchomości I wolne są od obciążenia jakimikolwiek hipotekami i prawami osób trzecich.

Oświadczenia Dłużników Hipotecznych o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach I na rzecz Administratora Zabezpieczeń zostaną złożone w terminie do Dnia Przydziału.

Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne w przedmiocie ustanowienia Hipoteki, w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych wszystkich Nieruchomości I.

Ustanowienie Hipoteki tj. jej wpis do ksiąg wieczystych wszystkich Nieruchomości I powinno nastąpić w terminie 12 miesięcy od dnia dokonania czynności, o których mowa powyżej (tj. złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki).

Ponadto w dniu złożenia przez Dłużników Hipotecznych oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach I, Dłużnik Hipoteczny nie będący Emitentem ani Poręczycielem, tj. spółka Babice Investment Sp. z o.o. złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o podaniu się egzekucji z należącej do niego Nieruchomości I (tj. nieruchomości objętej WA1P/00156953/0) w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji – do kwoty równej 200% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, w terminem na nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r. (przy czym dalej każde oświadczenie Dłużnika Hipotecznego nie będącego Emitentem ani Poręczycielem o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości obciążanej Hipoteką określane będzie jako „**Oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości**”).

#### 14.5.2. **Zmiany przedmiotu obciążenia Hipoteką**

Przedmiot Hipoteki, tj. nieruchomości nią obciążone może ulegać zmianie w okresie przed Dniem Wykupu, w poniższych przypadkach:

- a) w przypadku, w którym Emitent chciałby doprowadzić do obciążenia Hipoteką jednej lub więcej Nieruchomości Dodatkowych, w szczególności w przypadku w którym zamierza zapobiec naruszeniu Wskaźnika LTV lub usunąć naruszenie tego wskaźnika — na zasadach określonych szczegółowo w pkt 14.5.5 Warunków Emisji;
- b) w przypadkach, w których Emitent chciałby doprowadzić do zwolnienia z obciążenia Hipoteką dotychczas obciążonej Nieruchomości - na zasadach określonych w pkt 14.5.6 Warunków Emisji;
- c) w przypadku emisji kolejnych Obligacji Programu (Pozostałych Obligacji) — na zasadach określonych szczegółowo w pkt 14.5.7 Warunków Emisji.

#### 14.5.3. **Nieruchomości Dodatkowe**

W przypadku wystąpienia okoliczności określonych w pkt 14.5.2.a) i 14.5.2.c) powyżej, przedmiotem obciążenia Hipoteką mogą stać się także

- Nieruchomości II wskazane w Tabeli 2 poniżej lub
- Nieruchomości Nowe,

dalej każda z nich jako „**Nieruchomość Dodatkowa**” (łącznie jako „**Nieruchomości Dodatkowe**”).

a) **Nieruchomości II**

Nieruchomości II stanowią nieruchomości wskazane poniżej:

(Tabela 2)

Lp.	Opis nieruchomości	KW	Właściciel / Użytkownik wieczysty	Operat szacunkowy (data operatu, rzeczoznawca wartość)
1	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice. Dz. ew. 281/15, 281/16, o łącznej pow. 1,1952 ha.	WA1P/00156307/7	Emitent	24.06.2026 r.  Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729)  <b>35.922.475 PLN</b>  <i>(ww. wycena obejmuje także dz. ew. 280/20 z KW nr WA1P/00156306/0)</i>
2	Nieruchomość gruntowa Lokalizacja: Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice, dz. ew. 280/20, pow. 0,2084 ha i 280/21, pow. 1,1457 ha (powstałe po podziale dz. ew. 280/10).  <i>Podział przeprowadzony w celu dołączenia dz. ew. 280/20 do dz. ew. 281/15, 281/16 (KW nr WA1P/00156307/7)</i>	WA1P/00156306/0	Emitent	<i>Dz. ew. 280/20 objęta wyceną wraz z nieruchomościami z pkt 1 Tabeli 2.</i>  <i>Dz. ew. 280/20 objęta wyceną wraz z nieruchomościami z pkt 3 – 5 Tabeli 2.</i>
3	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice. Dz. ew. 291/5, pow.: 0,5002 ha.	WA1P/00118953/2	Emitent	24.06.2026 r.
4	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice. Dz. ew. 279/17, pow. 0,5362 ha.	WA1P/00142263/5	Emitent	Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729)  Łącznie (pkt 3-5): <b>69.817.977 PLN</b>  <i>(ww. wycena obejmuje także dz. ew. 280/21 z KW nr WA1P/00156306/0)</i>
5	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice. Dz. ew. 291/6 i 291/7, o łącznej pow.: 0,5459 ha.	WA1P/00118954/9	Emitent	<i>(ww. wycena obejmuje także dz. ew. 280/21 z KW nr WA1P/00156306/0)</i>
6	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Pruszków. Dz.	WA1P/00005770/0	Poręczyciel	29.06.2026 r.

Warunki Emisji obligacji serii A spółki Grenova Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

	ew. 429, 411/12 i 470/7, o łącznej pow.: 0,0734 ha.			Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729) <b>1.072.046 PLN</b>
7	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Sopot. Dz. ew. 35/37 i 38/3, o łącznej pow. 0,1031 ha;	GD1S/00019745/4	Poręczyciel	26.06.2026 r. Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729) <b>8.721.363 PLN</b>
8	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Jastarnia. Dz. ew. 42/3 i 33/11, o łącznej pow.: 0,123 ha.	GD1W/00129821/8	Poręczyciel	26.06.2026 r. Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729) Łącznie (pkt 8-11): <b>14.633.383 PLN</b>
9	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Jastarnia. Dz. ew. 40/1, 42/2 i 33/14, o łącznej pow.: 0,1209 ha.	GD2W/00019040/2	Poręczyciel	
10	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Jastarnia. Dz. ew. 39/2, o pow.: 0,0353 ha.	GD2W/00018289/2	Poręczyciel	
11	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Jastarnia. Dz. ew. 33/15, o pow.: 0,0065 ha.	GD1W/00157008/8	Poręczyciel	
12	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Częstochowa. Dz. ew. 105/1, 111/2, 107/2, 109/1, 110/1, o łącznej pow.: 33,0627 ha.	CZ1C/00153682/3	Babice Investment sp. z o.o. (KRS 0001134470)	15.08.2025 r. <i>(i klauzula aktualizacyjna z dnia 9.06.2026 r.)</i> Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729)
13	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Częstochowa. Dz. ew. 3/3, o pow.: 0,0820 ha.	CZ1C/00169958/4	Babice Investment sp. z o.o. (KRS 0001134470)	Łącznie (pkt 12-13) <b>42.382.128 PLN</b>
14	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Jurata. Dz. ew. 390, 391 i 392, o łącznej pow.: 0,1136 ha.	GD2W/00016896/6	Emitent	28.05.2026 r. Natalia Mroczkowska (nr upr. 5729)
15	Nieruchomość gruntowa. Lokalizacja: Jurata. Dz. ew. 388, o pow. 0,1055 ha.	GD2W/00016478/0	<i>Na dzień sporządzenia Warunków Emisji właścicielem jest inny podmiot, z którym Emitent zawarł umowę przedwstępną sprzedaży (roszczenie ujawnione w KW)</i>	Łącznie (pkt 14-15): <b>17.072.335 PLN</b>

Nieruchomości II mogą zostać obciążone Hipoteką zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, z uwzględnieniem warunków poniższych.

W księgach wieczystych Nieruchomości II nie mogą zostać dokonane żadne dodatkowe wpisy lub wzmianki dotyczące wpisów roszczeń lub obciążeń, w tym hipotek, nieistniejące na dzień sporządzenia Warunków Emisji, z zastrzeżeniem tych dopuszczalnych zgodnie z pkt 14.5.4 poniżej.

Ponadto w przypadku poniższych Nieruchomości II wymagane jest także spełnienie dodatkowych warunków:

Lp.	KW	Obciążenia/wzmianki istniejące na dzień sporządzenia Warunków Emisji. Inne wpisy	Dodatkowy warunek
1	WA1P/00156307/7	Hipoteka umowna na rzecz OFCYN Management and Financing GMBH	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z Działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz OFCYN Management and Financing GMBH
2	WA1P/00156306/0	Hipoteka umowa na rzecz ROBYG 22 Sp. z o.o.	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z Działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz ROBYG 22 Sp. z o.o.
3	WA1P/00118953/2	Hipoteka umowna na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.
4	WA1P/00142263/5	Hipoteka umowna na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.
5	WA1P/00118954/9	Hipoteka umowna na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.
6	WA1P/00005770/0	Wniosek w Dziale I-O o zamknięcie ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po zamknięciu ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych
7	GD1S/00019745/4	Wniosek o wpis hipoteki	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim cofnięciu złożonego wniosku o ustanowienie obciążenia hipotecznego
8	GD1W/00129821/8	Wniosek o wpis hipoteki	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim cofnięciu

			złożonego wniosku o ustanowienie obciążenia hipotecznego
9	GD2W/00019040/2	Wniosek o wpis hipoteki	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim cofnięciu złożonego wniosku o ustanowienie obciążenia hipotecznego
10	GD2W/00018289/2	Wniosek o wpis hipoteki	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim cofnięciu złożonego wniosku o ustanowienie obciążenia hipotecznego
11	GD1W/00157008/8	Wniosek o wpis hipoteki	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim cofnięciu złożonego wniosku o ustanowienie obciążenia hipotecznego
12	CZ1C/00153682/3	Hipoteka umowna na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z Działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.
13	CZ1C/00169958/4	Hipoteka umowna na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z Działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.
14	GD2W/00016896/6	Hipoteka umowa na rzecz OFCYN Management and Financing GMBH	Ustanowienie Hipoteki może zostać dokonane po uprzednim wykreśleniu z Działu IV księgi wieczystej hipoteki na rzecz OFCYN Management and Financing GMBH.
15	GD2W/00016478/0	Właścicielem podmiot spoza grupy Emitenta	Nabywanie nieruchomości przez Emitenta w wykonaniu umowy przedwstępnej (roszczenie ujawnione w Dziale III).

b) **Nieruchomości Nowe**

Ponadto przedmiotem obciążenia Hipoteką zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji mogą być także inne nieruchomości pod warunkiem ich uprzedniego zaakceptowania przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu co do zasady możliwości obciążenia takiej nieruchomości Hipoteką na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości), dalej jako „**Nieruchomości Nowe**”, a każda z nich jako „**Nieruchomość Nowa**”.

#### 14.5.4. **Dozwolone obciążenia na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki**

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej danej Nieruchomości, na takiej Nieruchomości lub jej części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej – w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na takiej Nieruchomości.

#### 14.5.5. **Zgoda na obciążenie Hipoteką Nieruchomości Dodatkowej**

Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na obciążenie Hipoteką jednej lub wielu Nieruchomości Dodatkowych (w szczególności w celu uniknięcia naruszenia Wskaźnika LTV lub też usunięcia zaistniałego naruszenia tego wskaźnika), pod warunkiem spełnienia poniższych przesłanek:

- a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej z pisemnym wnioskiem o rozszerzenie zakresu Hipoteki o Nieruchomość Dodatkową, przy czym wniosek powinien zawierać wskazanie takiej Nieruchomości Dodatkowej oraz udostępnienie dokumentów potwierdzających, że taka Nieruchomość Dodatkowa spełnia wymogi określone w niniejszych Warunkach Emisji, z uwzględnieniem pkt 14.5.3.b) w odniesieniu do Nieruchomości Nowej;
- b) Hipoteka będąca przedmiotem wniosku będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia,
- c) udostępnienia na Stronie Internetowej informacji o złożonym wniosku oraz aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 14.5.5.a) powyżej, wyceny Nieruchomości Dodatkowej, sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);
- d) spełnienia wskazanych poniżej wymogów dotyczących Nieruchomości Dodatkowej objętej wnioskiem oraz podmiotu (właściciela lub użytkownika wieczystego), któremu taka nieruchomość przysługuje:
  - i. bez uszczerbku dla obowiązku Administratora Zabezpieczeń wskazanego w pkt 14.5.3.b) w odniesieniu do Nieruchomości Nowej, pisemnego potwierdzenia Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną, że Nieruchomość Nowa spełnia warunki określone w niniejszych Warunkach Emisji;
  - ii. właściciel/użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej złoży Administratorowi Zabezpieczeń pisemne oświadczenie, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

- iii. w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących takiego właściciela/użytkownika wieczystego takiej Nieruchomości Dodatkowej,
- iv. właściciel/ użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych).

W przypadku spełnienia przesłanek, o których mowa powyżej – Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do obciążenia Hipoteką Nieruchomości Dodatkowej wskazanej we wniosku, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy, ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem obciążenie Nieruchomości Dodatkowej Hipoteką dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia obligacji, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę.

Obciążenie Nieruchomości Dodatkowej Hipoteką nastąpi co do zasady poprzez zawarcie, w terminie do 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od zrealizowania przesłanek opisanych powyżej, przez podmiot będący właścicielem/ użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej z pozostałymi Dłużnikami Hipotecznymi, którym przysługują Nieruchomości obciążone już Hipoteką oraz Administratorem Zabezpieczeń umowy o zmianie treści Hipoteki, zgodnie z którą Hipoteka obciążać będzie także taką Nieruchomość Dodatkową (dalej „**Umowa o Zmianie Hipoteki**”).

Właściciel/użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej (nowy Dłużnik Hipoteczny) zobowiązany będzie zapewnić niezwłoczne złożenie przez notariusza dokonującego czynności we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej oraz odpowiednią aktualizację wpisów w księgach wieczystych Nieruchomości już obciążonych Hipoteką.

Emitent poinformuje Obligatariuszy i Firmę Inwestycyjną o zawarciu Umowy o Zmianie Hipoteki niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jej zawarcia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta.

Hipoteka zostanie prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia umowy o zmianie Hipoteki,

Właściciel/użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej niebędący Emitentem lub Poręczycielem jako nowy Dłużnik Hipoteczny w dniu zawarcia Umowy o Zmianie Hipoteki złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości tj. oświadczenie w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o poddaniu się egzekucji z należącej do niego Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty świadczeń wynikających z Obligacji do wysokości równej 200% wartości nominalnej Obligacji. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie takiemu oświadczeniu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2039 r.

#### 14.5.6. **Zgoda na zwolnienie Nieruchomości z obciążenia Hipoteką**

- a) Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką jednej lub kilku Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

- i. wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej z pisemnym wnioskiem o zwolnienie oznaczonej/oznaczonych Nieruchomości z obciążenia Hipoteką (dalej jako „**Nieruchomości Zwalniane**”);
- ii. udostępnienie innej nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, której wartość wynikająca z operatu szacunkowego powinna mieć co najmniej taką wartość jak Nieruchomość Zwalniania lub uiszczenie na Rachunek do Obsługi Obligacji środków pieniężnych o wartości równej wartości Nieruchomości Zwalnianej. Powyższy obowiązek nie dotyczy sytuacji, gdy mimo zwolnienia Nieruchomości objętych ww. wnioskiem, Wskaźnik LTV zostanie utrzymany na poziomie 0,6 (sześć dziesiątych), a zwolnienie jest związane z uprzednim częściowym wykupem Obligacji Programu przez Emitenta powodującym zmniejszenie łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu.
- iii. złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w 14.5.6.a) i powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący taką zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby taka podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających;
- iv. przedłożenia Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej zgód wszystkich Dłużników Hipotecznych (w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym) na zwolnienie z obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianych;
- v. udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta informacji o złożonym wniosku oraz o wartości Nieruchomości Zwalnianych oraz pozostałych Nieruchomości, które pozostaną obciążone Hipoteką wynikającej z ostatnich wycen udostępnionych zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji;
- vi. utrzymania, po dokonaniu zwolnienia Nieruchomości Zwalnianej z obciążenia Hipoteką, wartości Skorygowanego Wskaźnika LTV (zdefiniowanego poniżej) na poziomie nie przekraczającym 0,6 (sześć dziesiątych),  
przy czym wartość **Skorygowanego Wskaźnika LTV** ustala się jako wyznaczony w zaokrągleniu w dół do pełnego procenta (tj. z pominięciem części ułamkowej procenta) stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki w stosunku do których upłynął już okres 6 miesięcy od momentu złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia lub zawarcia umowy, na podstawie których nastąpiło obciążenie ich Hipoteką (dla każdej z nieruchomości termin liczony odrębnie) – ustalonej w oparciu o ostatnie operaty szacunkowe udostępnione zgodnie z Warunkami Emisji, w tym udostępnione na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 14.5.9;
- vii. doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń potwierdzenia przez Firmę Inwestycyjną (oświadczenie może zostać wydane w formie pisemnej lub elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy

Inwestycyjnej), spełnienie przesłanki utrzymania Skorygowanego Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa powyżej.

Możliwość zmiany przedmiotu Hipoteki może zostać przeprowadzona najwcześniej po pierwszej weryfikacji Nieruchomości, chyba, że zmiana jest związana ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia. Wówczas sprzedaż nie może nastąpić po cenie nie niższej niż wynikająca z operatu szacunkowego, chyba, że powstała różnica zostanie uzupełniona na Rachunku do Obsługi Obligacji środkami pieniężnym.

- b) W przypadku spełnienia przesłanek, o których mowa powyżej – Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia z obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianych, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę.
- c) Zgoda na zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej z obciążenia Hipoteką wydana w związku z czynnościami, o których mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o rzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.
- d) Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.
- e) Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest złożyć wszelkie oświadczenia niezbędne do zwolnienia Nieruchomości Zwalnianych z obciążenia Hipoteką – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia spełnienia przesłanek, o których mowa powyżej.
- f) Niezależnie od powyższego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki, o ile wystąpią łącznie poniższe okoliczności:
  - i. Nieruchomość Zwalniana/Nieruchomości Zwalniane będą przedmiotem zbycia na rzecz podmiotu trzeciego (zwanego dalej „**Nabywcą**”),
  - ii. Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Firmy Inwestycyjnej potwierdzenie, że Nabywca zapłacił całą cenę sprzedaży netto takiej Nieruchomości Zwalnianej/takich Nieruchomości Zwalnianych (dalej jako „**Wymagana Kwota**”) na Rachunek Obsługi Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. (iii)
  - iii. jeżeli takie zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipotek spowodowałby naruszenie Skorygowanego Wskaźnika LTV (wyliczonego z uwzględnieniem Wymaganej Kwoty wpłaconej na Rachunek Obsługi Obligacji), dodatkowo muszą być spełnione następujące warunki:
    - A. po wypełnieniu procedury wskazanej w pkt. 14.5.5, zostaną złożone oświadczenia konieczne do obciążenia Hipoteką jednej lub więcej Nieruchomości Dodatkowych oraz
    - B. Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Firmy Inwestycyjnej potwierdzenie (oświadczenie może zostać wydane w formie pisemnej lub elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), spełnienia (z uwzględnieniem obciążenia Hipoteką

Nieruchomości Dodatkowej zgodnie z lit. A powyżej) przesłanki utrzymania Skorygowanego Wskaźnika LTV na poziomie 0.7.

- g) W przypadku, o którym mowa w pkt 14.5.6.f) postanowienia pkt 14.5.6.a) - 14.5.6.e) powyżej stosuje się odpowiednio, przy czym:
- Administrator Zabezpieczeń będzie także uprawniony i zobowiązany do złożenia promesy zwolnienia Nieruchomości Zwalnianych z obciążenia Hipoteką, pod warunkiem spełnienia warunków wskazanych wyżej w pkt. 14.5.6.f) ii lub, odpowiednio pkt 14.5.6.f) iii;
  - Administrator Zabezpieczeń będzie także uprawniony do złożenia odpowiednich oświadczeń dotyczących zwolnienia Nieruchomości Zwalnianych z obciążenia Hipoteką do depozytu notarialnego przed wpłatą Wymaganej Kwoty na Rachunek Obsługi Obligacji oraz wskazania, że mogą zostać wydane Nabywcy po spełnieniu warunków wskazanych wyżej w pkt. 14.5.6.f) ii lub, odpowiednio pkt 14.5.6.f) iii;

Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenia wskazane wyżej na wniosek Emitenta, w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od otrzymania takiego wniosku, po okazaniu Administratorowi Zabezpieczeń zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej dotyczącej zbycia Nieruchomości Zwalnianej, wskazującej Nabywcę, wysokość ceny netto/brutto i termin zawarcia umowy ostatecznej.

- h) Wymagana Kwota wpłacona na Rachunek Obsługi Obligacji zostanie zwolniona na rzecz Dłużnika Hipotecznego będącego sprzedawcą Nieruchomości Zwalnianej w całości lub w części jedynie w przypadku, w którym wartość Skorygowanego Wskaźnika LTV (obliczana bez uwzględnienia części lub całości Wymaganej Kwoty, której dotyczyć ma zwolnienie) nie przekroczy wartości 0,6 (sześć dziesiątych).

#### 14.5.7. Rozszerzenie Hipoteki w przypadku emisji kolejnych Obligacji Programu

- a) W związku z tym, że Hipoteka docelowo zabezpieczać będzie Obligacje Programu, tj. zarówno Obligacje, jak i Pozostałe Obligacje (tj. te Obligacje Programu, które Emitent zamierza wyemitować w przyszłości), w związku z emisją każdej nowej serii Obligacji Programu Emitent zobowiązany będzie doprowadzić do zawarcia umowy/ złożenia oświadczeń o obciążeniu Hipoteką kolejnych Nieruchomości Dodatkowych, tak aby Wskaźnik LTV liczony z uwzględnieniem:
- i. łącznej wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji oraz planowanych do emisji nowej serii Pozostałych Obligacji oraz
  - ii. wartości Nieruchomości obciążonych na dany moment Hipoteką oraz Nieruchomości Dodatkowych, które mają zostać dodatkowo obciążone Hipoteką – ustalonej w oparciu o operaty szacunkowe przedłożone zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji nie przekraczał wartości 0,6 (sześć dziesiątych).
- b) Rozszerzenie przedmiotu Hipoteki o Nieruchomości Dodatkowe w związku z emisją kolejnej serii Obligacji Programu (Pozostałych Obligacji), może nastąpić pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:
- i. wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o rozszerzenie zakresu Hipoteki o jedną lub więcej Nieruchomości Dodatkowych, przy czym wniosek powinien zawierać:

- informację o maksymalnej wartości nominalnej nowej serii Pozostałych Obligacji, które Emitent zamierza wyemitować oraz objąć Hipoteką Programu;
- wskazanie Nieruchomości Dodatkowych, które mają być przedmiotem obciążenia oraz udostępnienie dokumentów potwierdzających, że taka Nieruchomość Dodatkowa spełnia wymogi określone w niniejszych Warunkach Emisji z uwzględnieniem pkt 14.5.3.b) w odniesieniu do Nieruchomości Nowej;
- ii. Hipoteka będąca przedmiotem wniosku będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia,
- iii. udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta informacji o złożonym wniosku oraz aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 14.5.7.b) powyżej, wyceny Nieruchomości Dodatkowych, sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);
- iv. spełnienia wskazanych poniżej wymogów dotyczących Nieruchomości Dodatkowej objętej wnioskiem oraz podmiotu (właściciela lub użytkownika wieczystego), któremu taka nieruchomość przysługuje:
  - bez uszczerbku dla obowiązku Administratora Zabezpieczeń wskazanego w pkt. 14.5.3.b) w odniesieniu do Nieruchomości Nowej, pisemnego potwierdzenia Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną, że Nieruchomość Dodatkowa spełnia warunki określone w niniejszych Warunkach Emisji;
  - właściciel/użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,
  - w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących takiego właściciela/użytkownika wieczystego takiej Nieruchomości Dodatkowej,
  - właściciel/ użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłaceniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),
- v. wykazania, że wartość Wskaźnika LTV ustalona przy uwzględnieniu dokonania emisji Pozostałych Obligacji objętych wnioskiem oraz obciążenia Hipoteką Nieruchomości Dodatkowych objętych wnioskiem nie przekroczy wartości 0,6 (sześćdziesiątych), przy czym w takim wypadku wartość Nieruchomości Dodatkowych uwzględnia się w wyliczeniu Wskaźnika LTV od chwili zawarcia Umowy o Zmianie Hipoteki obciążającej te nieruchomości Hipoteką/ złożenia oświadczeń o ich obciążeniu Hipoteką (bez konieczności oczekiwania na wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości Dodatkowych);
- vi. doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia Firmy Inwestycyjnej (w formie pisemnej lub elektronicznej z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi,

zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), potwierdzającego, że ww. warunki zostały spełnione.

- c) W przypadku spełnienia przesłanek, o których mowa powyżej – Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do obciążenia Hipoteką Nieruchomości Dodatkowych wskazanych we wniosku, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy, ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem obciążenie Nieruchomości Dodatkowych Hipoteką dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia obligacji, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę.
- d) Obciążenie Nieruchomości Dodatkowych Hipoteką nastąpi co do zasady poprzez zawarcie, w terminie do 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od zrealizowania przesłanek opisanych powyżej, przez podmiot będący właścicielem/ użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej z pozostałymi Dłużnikami Hipotecznymi, którym przysługują Nieruchomości obciążone już Hipoteką oraz Administratorem Zabezpieczeń umowy o zmianie treści Hipoteki polegającej na:
  - i. obciążeniu Hipoteką także Nieruchomości Dodatkowych.
  - ii. zmianie treści Hipoteki wskazującej, że Hipoteka zabezpiecza także nowoemitowane Pozostałe Obligacje.

**(„Umowa o Zmianie Hipoteki”).**

- e) Właściciel/użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej (nowy Dłużnik Hipoteczny) zobowiązany będzie zapewnić niezwłoczne złożenie przez notariusza dokonującego czynności we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należytego opłaconego wniosku o wpis Hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej oraz odpowiednią aktualizację wpisów w księgach wieczystych Nieruchomości już obciążonych Hipoteką.
- f) Emitent poinformuje Obligatariuszy i Firmę Inwestycyjną o zawarciu Umowy o Zmianie Hipoteki niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jej zawarcia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta.
- g) Hipoteka zostanie prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia umowy o zmianie Hipoteki,
- h) Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.
- i) Właściciel/użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej niebędący Emitentem lub Poręczycielem jako nowy Dłużnik Hipoteczny w dniu zawarcia Umowy o Zmianie Hipoteki złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenie Dłużnika Hipotecznego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości tj. oświadczenie w formie aktu notarialnego odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty świadczeń wynikających z Obligacji do wysokości równej 200% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie takiemu oświadczeniu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2039 r.
- j) W pozostałym zakresie postanowienia pkt 14.5.5 stosuje się odpowiednio.

- k) Niezależnie od powyższego, w przypadku, w którym emisja kolejnej serii Obligacji Programu (nowej serii Pozostałych Obligacji), które będą miały zostać objęte zabezpieczeniem w postaci Hipoteki, nie będzie powodowała naruszenia wymaganej wartości Wskaźnika LTV, po:
- i. wystąpieniu przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o objęcie Hipoteką także takiej kolejnej serii Obligacji Programu (nowej serii Pozostałych Obligacji) ze wskazaniem łącznej wartości nominalnej takich Pozostałych Obligacji oraz
  - ii. doręczeniu Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia Firmy Inwestycyjnej (w formie pisemnej lub elektronicznej, z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), potwierdzającego, że emisja kolejnej serii Obligacji Programu i objęcie jej Hipoteką nie spowoduje naruszenia Wskaźnika LTV,

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do dokonania odpowiedniej zmiany umowy Hipoteki (w drodze umowy zawartej z dotychczasowymi Dłużnikami Hipotecznymi) poprzez ujawnienie, iż Hipoteka zabezpiecza także nowoemitowane Pozostałe Obligacje.

- l) W przypadku emisji nowej serii Obligacji Programu (dowolnej serii Pozostałych Obligacji) dopuszczalna jest także sytuacja, w której na Nieruchomościach obciążonych Hipoteką zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na zabezpieczenie takiej serii Pozostałych Obligacji hipoteka umowna łączna do kwoty równej nie więcej niż 200% wartości nominalnej wyemitowanych Pozostałych Obligacji – z równym pierwszeństwem z Hipoteką. Co oznacza, że Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia, na mocy którego takiej hipotece zostanie przyznane równe pierwszeństwo z Hipoteką.

#### 14.5.8. Wycena Przedmiotów Hipoteki

- a) Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmioty Hipoteki zarówno te obciążane bezpośrednio po emisji Obligacji tj. Nieruchomości I, jak i te mogące być przedmiotem obciążenia Hipoteką w przyszłości tj. i Nieruchomości II wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wycen posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.
- b) Dane dotyczące operatu szacunkowego zostały przedstawione w tabelach opisujących odpowiednio Nieruchomości I i Nieruchomości II (tj. pkt14.5.1 i pkt 14.5.3 Warunków Emisji). Skróty tych wycen stanowią łącznie Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.
- c) Uprawniony rzeczoznawca wskazany przez Firmę Inwestycyjną dokonał weryfikacji ww. operatów szacunkowych.

#### 14.5.9. Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki.

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną, wybranego z Listy Rzeczoznawców, do dnia 30 czerwca każdego kolejnego roku kalendarzowego („Okresowa Wycena”), przy czym taka Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń. Okresowa Wycena

powinna zostać każdorazowo udostępniona na Stronie Internetowej, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia jej przekazania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

#### 14.5.10. Naruszenie Wskaźnika LTV. Obowiązkowy wcześniejszy wykup na Żądanie Emitenta

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji wartość Wskaźnika LTV przekroczy dopuszczalną wartość 0,6 (sześć dziesiątych), Emitent zobowiązany jest w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

a) doprowadzić do złożenia oświadczeń o obciążeniu Hipoteką kolejnej jednej lub kilku Nieruchomości Dodatkowych, w trybie określonym w pkt 14.5.5 Warunków Emisji, tak aby Wskaźnik LTV uzyskał wymaganą wartość; przy czym w takim wypadku wartość Nieruchomości Dodatkowych uwzględnia się w wyliczeniu Wskaźnika LTV od chwili zawarcia Umowy o Zmianie Hipoteki obciążającej te nieruchomości Hipoteką/ złożenia oświadczeń o ich obciążeniu Hipoteką (bez konieczności oczekiwania na wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych Nieruchomości Dodatkowych),

lub

b) dokonać Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji Programu (tj. Obligacji i Pozostałych Obligacji), aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji Programu po takim wcześniejszym wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 0,6 (sześć dziesiątych) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”), przy czym:

- i. Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta, o którym mowa powyżej zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW;
- ii. w przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje premia, o której mowa w pkt 12.4.4 Warunków Emisji;
- iii. w przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta wykup może nastąpić także w innym dniu niż Dzień Płatności Odsetek;

lub

c) dokonać wpłaty na Rachunek Obsługi Obligacji kwoty niezbędnej do uzyskania wymaganej wysokości Wskaźnika LTV (przy czym Emitent jest uprawniony do żądania jej zwrotu w całości lub w części, po kolejnych Dniach Weryfikacji, jeżeli mimo takiego zwolnienia Wskaźnik LTV zostanie na wymaganym poziomie).

Emitent zobowiązany jest - w terminie nie dłuższym niż 10 dni od Dnia Weryfikacji, w którym stwierdzono naruszenie wartości Wskaźnika LTV - powiadomić Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń, które z działań określonych powyżej zamierza zrealizować, a także opublikować taką informację na Stronie Internetowej.

#### 14.5.11. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki

Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci Hipoteki nastąpi w drodze postępowania egzekucyjnego prowadzonego w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką.

W związku z tym, że Hipoteka zabezpieczać będzie zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji Programu (tj. Obligacji oraz Pozostałych Obligacji), środki uzyskane tytułem zaspokojenia zostaną przeznaczone proporcjonalnie na zaspokojenie zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

#### 14.6. **Weksel Emitenta**

- 14.6.1. Weksel Emitenta (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”) zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Przydziału. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla Emitenta, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel Emitenta, nie może przekroczyć 200 % (dwieście procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla Emitenta jest 31 grudnia 2039 r.
- 14.6.2. Podpisy Emitenta na Wekslu Emitenta oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, muszą zostać poświadczane przez notariusza.
- 14.6.3. W przypadku realizacji Weksla Emitenta nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel Emitenta wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem Emitenta wraz z deklaracją wekslową i w przewidzianej powyżej formie).
- 14.6.4. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla Emitenta, Emitent w dniu wystawienia Weksla Emitenta, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.
- 14.6.5. Zaspokojenie z Weksla Emitenta nastąpi poprzez zaliczenie kwot uzyskanych z tytułu dochodzenia należności objętych Wekslem na poczet zobowiązań wynikających z Obligacji.

#### 14.7. **Poręczenie**

- 14.7.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Poręczyciel zawrze umowę poręczenia z Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie której Poręczyciel udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego i zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również z tytułu kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, a poręczenie to zostanie udzielone do wysokości stanowiącej nie mniej niż równowartość 150 % łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („**Poręczenie**”).

- 14.7.2. Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy poręczenia do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2039 r. Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania z Obligacji - z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań. W przypadku braku spełnienia Zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową poręczenia zawartą pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem.
- 14.7.3. Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel w dniu zawarcia umowy Poręczenia ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu postępowania cywilnego („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**”), na mocy którego Poręczyciel podda się z całego swojego majątku obowiązкови zapłaty sumy pieniężnej stanowiącej nie mniej niż równowartość 150 % łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2039 r. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela zostanie złożone na Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 14.7.4. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi poprzez uzyskanie zaliczenie kwot otrzymanych od Poręczyciela z tytułu Poręczenia na zaspokojenie roszczeń z Obligacji.
- 14.8. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości (Cesja praw z Polis)**
- 14.8.1. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, Nieruchomości nie stanowią przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą. Objęcie Nieruchomości polisą ubezpieczeniową może nastąpić po Dniu Emisji.
- 14.8.2. W przypadku objęcia Nieruchomości obciążonej Hipoteką polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużników Hipotecznych (jako ubezpieczających i jednocześnie ubezpieczonych) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy danym Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej takiemu Dłużnikowi Hipotecznemu jako ubezpieczającemu/ubezpieczonemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą („**Cesja praw z polis**”). Cesja praw z polis zabezpieczać będzie każdorazowo Obligacje oraz Pozostałe Obligacje (tj. wszystkie Obligacje Programu)
- 14.8.3. Cesja praw z polis będzie obejmować prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie polisy.
- 14.8.4. Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji Programu (tj. Obligacji i Pozostałych Obligacji), z zastrzeżeniem pkt 14.8.5. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego innego zabezpieczenia a ubezpieczony z tytułu takiej polisy nie obciąży

w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

- 14.8.5. W przypadku, w którym Nieruchomość, dla której polisa ubezpieczenia została objęta Cesją praw z polisy na zasadach określonych powyżej zostanie następnie zwolniona z obciążenia Hipoteką na warunkach wskazanych w pkt 14.5, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na ubezpieczonego wierzytelności objętych taką Cesją praw z Polisy z chwilą złożenia oświadczenia zwalniającego taką Nieruchomość z obciążenia Hipoteką.
- 14.8.6. Zaspokojenie z zabezpieczenie w postaci Cesji praw z Polis nastąpi poprzez przeznaczenie kwot otrzymanych od ubezpieczyciela tytułem wypłaty świadczeń z ubezpieczenia na zaspokojenie świadczeń z Obligacji.
- 14.8.7. W związku z tym, że Cesji praw z Polis zabezpieczać będzie zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji Programu (tj. Obligacji oraz Pozostałych Obligacji), środki uzyskane tytułem zaspokojenia zostaną przeznaczone proporcjonalnie na zaspokojenie zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

#### 14.9. **Dodatkowe zasady zaspokojenia z Zabezpieczeń**

- 14.9.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji, w tym z Poręczenia, z Weksla, z przedmiotu Hipoteki oraz z Cesji praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie) - na żądanie Obligatariusza doręczone na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej lub z własnej inicjatywy, po powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z Obligacji.
- 14.9.2. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: kontakt@grenovacapital.com lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 10 (dziesięć) Dni Roboczych na zajęcie stanowiska lub podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń wyznaczy Poręczycielowi termin 10 (dziesięć) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki, Weksla, Poręczenia i Cesji praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie).
- 14.9.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 14.9.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

- 14.9.5. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową Administrowania.
  - 14.9.6. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.
  - 14.9.7. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.
  - 14.9.8. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń po zaspokojeniu kosztów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powinny być zaspokojone z wyższym pierwszeństwem, zostaną przeznaczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:
    - a) w pierwszej kolejności - na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, opłat sądowych i innych wydatków, opłat oraz kosztów postępowań sądowych lub egzekucyjnych ponoszonych na rzecz osób trzecich, jak również udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych bezpośrednio w związku z depozytem, na którym została zdeponowana kaucja wskazana w Umowie Administrowania;
    - b) w drugiej kolejności - na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń
    - c) w trzeciej kolejności - na poczet zaspokojenia Wierzytelności, na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
      - i. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
      - ii. odsetki od Obligacji;
      - iii. należność główna z Obligacji;
      - iv. pozostałe wierzytelności przysługujące Obligatariuszom z Obligacji;Administrator Zabezpieczeń przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie do 5 Dni Roboczych od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji, w każdym przypadku na rachunek bankowy wskazany Administratorowi Zabezpieczeń przez danego Obligatariusza w formie pisemnej;  
  
Kwoty należne Obligatariuszom, lecz nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego (przy czym jeżeli kwoty uzyskane z realizacji Zabezpieczenia nie wystarczą na pokrycie opłat sądowych i innych kosztów z tym związanych, konieczne środki zostaną one pobrane ze składanych kwot);
  - d) w czwartej kolejności - na rzecz Emitenta.
- 14.9.9. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet

wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej.

14.9.10. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań z Obligacji i Pozostałych Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki równe kwocie nadwyżki na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

## **15. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA.**

Niezależnie od obowiązku zapewnienia ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w pkt 14, Emitent zobowiązany jest zapewnić dokonanie opisanych poniżej czynności:

### **15.1. Umowa Podporządkowania**

15.1.1. Do Dnia Przydziału Emitent, Poręczyciel i Wierzyciel Podporządkowany zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której Emitent i Poręczyciel oraz Wierzyciel Podporządkowany zobowiążą się:

- a) do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom z tytułu Obligacji Programu, co oznacza, że Wierzyciel Podporządkowany nie będzie dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent ani Poręczyciel nie będzie zobowiązany do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (ani w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji Programu;
- b) zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: (i) wszelkie istotne dla interesów posiadaczy Obligacji Programu zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) zobowiązanie Emitenta i Poręczyciela do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanej jest w całości podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta zobowiązań z Obligacji Programu.

### **15.2. Rachunek do Obsługi Obligacji**

15.2.1. Nie później niż w terminie 30 dni od Dnia Emisji, Emitent zawrze Umowę Rachunku do Obsługi Obligacji z Firmą Inwestycyjną.

15.2.2. Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji będzie stanowić, iż:

- a) Rachunek do Obsługi Obligacji zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew środków:
  - i. zrealizowany w związku z zamiarem zwolnienia przez Emitenta części bądź całości Nieruchomości spod Hipoteki na zasadach wskazanych w pkt 14.5.6.f) Warunków Emisji, z tym zastrzeżeniem, że środki te zostaną zwolnione po spełnieniu warunków określonych w pkt 14.5.6.h);
  - ii. który prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 0,6 (sześć dziesiątych) na zasadach wskazanych w pkt 14.5.10 Warunków Emisji;
  - iii. z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 14.8 Warunków Emisji;
- b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób, aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty

Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii; przy czym w przypadku, w którym wpłata powiązana jest z zabezpieczeniem zarówno Obligacji jak i Pozostałych Obligacji (tj. Obligacji Programu), środki te będą mogły zostać wypłacone w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji Programu, tj. zarówno Obligacji jak i Pozostałych Obligacji,

15.2.3 Niezależnie od postanowień powyżej, do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń z Obligacji, środki zgromadzone na Rachunku do Obsługi Obligacji będą mogły być wypłacone wyłącznie na pisemne polecenie Administratora Zabezpieczenia tytułem zaspokojenia wierzytelności z Obligacji (z zastrzeżeniem pkt 15.2.4).

15.2.4 Kwoty wpłacone na Rachunek Obsługi Obligacji, co do których niniejsze Warunki Emisji przewidują możliwość ich wypłaty na rzecz oznaczonego podmiotu zostaną wypłacone na rzecz takiego podmiotu na jego wniosek po spełnieniu warunków określonych w niniejszych Warunkach Emisji – niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia złożenia takiego wniosku. Administrator Zabezpieczeń oraz Firma Inwestycyjną są uprawnieni i zobowiązani do podjęcia niezwłocznie wszelkich czynności faktycznych i prawnych, o których mowa powyżej, obejmujących zarówno umożliwienie dokonania wpłat na Rachunek Obsługi Obligacji, jak i realizacji wypłat z tego rachunku na zasadach określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

## **16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

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

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

## **17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

17.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz – po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO - zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

17.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o wystąpieniu lub niewystąpieniu w okresie danego półrocza okoliczności określonych w pkt 12.3.1 - 12.3.2 lub Przypadku Naruszenia, a także o wysokości Wskaźnika Zadłużenie Netto oraz Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będący ostatnim dniem takiego półrocza - zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 („Oświadczenie Zgodności”).

17.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

## **18. ZAWIADOMIENIA**

- 18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 18.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

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

- 19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki.
- 19.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy Administrowania.
- 19.4. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

## **20. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**

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

## **21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

## **22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń

Obligatariuszy wobec Emitenta lub Poręczyciela lub z tytułu pozostałych ustanowionych Zabezpieczeń Obligacji.

- 22.3. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta ani Poręczyciela oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 22.4. 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. ZAŁĄCZNIKI**

- 23.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 23.2. Załącznikiem do Warunków Emisji jest:
- 23.2.1. Załącznik nr 1: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
  - 23.2.2. Załącznik nr 2: Wzór Oświadczenia Zgodności.
  - 23.2.3. Załącznik nr 3: Skróty wycen Nieruchomości.

**Warszawa, dnia 8 lipca 2026 r.**

W imieniu Emitenta:

Imię i Nazwisko: \_\_\_\_\_

Stanowisko: Prezes Zarządu

Imię i Nazwisko: \_\_\_\_\_

Stanowisko: Członek Zarządu

Imię i Nazwisko: \_\_\_\_\_

Stanowisko: Członek Zarządu

**Załącznik Nr 1**

**REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**Postanowienia Ogólne**

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii A wyemitowanych przez Grenova Capital Sp. z o.o. na podstawie Uchwały Emisyjnej.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

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

**Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy**

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
  - b) z własnej inicjatywy.
2. Niezależnie od powyższego, każdy z Obligatariuszy może żądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 12.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji .
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

### Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

#### § 5

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

#### § 6

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

#### § 7

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

#### § 8

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

komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.

2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
  - a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

### **Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy**

#### **§ 9**

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

#### **§ 10**

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

#### **§ 11**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

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

**Podejmowanie Uchwał**

§ 13

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

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 (siedem) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

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

**Protokół Zgromadzenia**

§ 16

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

§ 17

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

**Koszty Zgromadzenia**

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik Nr 2

**OŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI**

(wzór)

[●], dnia [●] r.

Od: Grenova Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, KRS 0000988292 („**Emitent**”)

Do: Obligatariusze obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Grenova Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 8 lipca 2026 r. („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

niniejsze Oświadczenie Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt. 17.3 Warunków Emisji, na dzień [30 czerwca / 31 grudnia] [●] r. (Dzień Weryfikacji)

Emitent oświadcza, że:

- 1) w okresie od dnia [01 stycznia [●] r. do dnia 30 czerwca [●] r. / 01 lipca [●] r. do dnia 31 grudnia [●] r.] [nie wystąpiły okoliczności określone w pkt. [●] – [●] Warunków Emisji ani Przypadek Naruszenia / wystąpiła okoliczność określona w pkt. [●] – [●] Warunków Emisji lub Przypadek Naruszenia w postaci [●]]
- 2) Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●];
- 3) Wskaźnik LTV wynosi: [●].

Wszelkie wyrażenia pisane w Oświadczeniu Zgodności wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W imieniu Emitenta:

---



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: województwo małopolskie, powiat tatrzański, gmina Bukowina Tatrzańska, obręb 0305 Groń działka ew. nr 1960/2 Powierzchnia: 0,3325 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przy założeniu planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym oraz przyszłej zmianie sposobu użytkowania możliwej po uzyskaniu stosownej decyzji o warunkach zabudowy projektowanej inwestycji na obiekt zakwaterowania turystycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	mieszane, porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	12.06.2026 r.
8.	<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>WG = 3 507 845 zł</b> <i>Słownie: trzy miliony pięćset siedem tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych</i>
9.	Rzeczoznawca majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729  

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

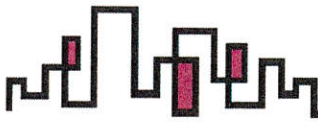
1.	Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Położenie:</b> Województwo mazowieckie, powiat warszawski zachodni, Stare Babice, dz. ew. nr 276/13, 276/36, 276/39, 276/42 obręb 0003 Blizne Łaszczyńskiego <b>Powierzchnia:</b> 0,5464 ha
3.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej.
4.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia wiarygodności finansowania.
5.	Zastosowane podejście	porównawcze
6.	Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości	28.05.2026 r.
7.	Data, na którą określono wartość nieruchomości	28.05.2026 r.
8.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.06.2026 r.
9.	<b>Wartość rynkowa</b>	<b>WG = 15 286 742 zł</b> <i>Słownie: piętnaście milionów dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści dwa złote</i>
10.	Rzecznawca majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. MGPIB nr 5729 

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: województwo małopolskie, powiat tatrzański, Białka Tatrzańska, obręb 0302, działka ew. nr 3383/1, 3383/2, 3529/30, 3529/31, 3529/32, 3529/33, 3529/34, 3529/35, 3526/36, 3529/37 Powierzchnia łączna: 0,9370 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej.
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.06.2026 r.
8.	<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>WG = 20 944 574 zł</b> <i>Słownie: dwadzieścia milionów dziewięćset czterdzieści cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt cztery złote</i>
9.	Rzeczoznawca majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729  

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45  
e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)  
[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość lokalowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: Kraków, Śródmieście, obręb 0001, działka ew. nr 37/1 <b>Budynek</b> Kraków ul. Floriańska 32 Funkcja: mieszkalny <b>Lokal po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania</b> Lokal mieszkalny M23, M24 Powierzchnia użytkowa łączna: 311,85 m <sup>2</sup> <b>Udział w częściach wspólnych:</b> 794/10000
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania lokalu niemieszkalnego S1 na lokal mieszkalny nr M23 i M24 wraz z ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu – działka ewidencyjna nr 37/1 obręb 0001 i takim samym udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku.
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości lokalowej M23 i M24 w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	16.04.2026 r.
8.	Wartość rynkowa nieruchomości	<b>WL = 6 811 584 zł</b> <i>słownie: sześć milionów osiemset jedenaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt cztery złote</i>
9.	Rzecznik majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729 

### KONTAKT



tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Położenie:</b> Województwo mazowieckie, powiat warszawski zachodni, Stare Babice, dz. ew. nr 280/20, 281/15, 281/16 obręb 0003 Blizne Łaszczyńskiego <b>Powierzchnia:</b> 1,4036 ha
3.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej.
4.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia wierzytelności finansowania.
5.	Zastosowane podejście	porównawcze
6.	Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości	28.05.2026 r.
7.	Data, na którą określono wartość nieruchomości	28.05.2026 r.
8.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.06.2026 r.
9.	<b>Wartość rynkowa</b>	<b>WG = 35 922 475 zł</b> <i>Słownie: trzydzieści pięć milionów dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć złotych</i>
10.	Rzecznik majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. MGPIB nr 5729  

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Położenie:</b> Województwo mazowieckie, powiat warszawski zachodni, Stare Babice, dz. ew. nr 279/17, 280/21, 291/5, 291/6, 291/7 obręb 0003 Blizne Łaszczyńskiego <b>Powierzchnia:</b> 2,7280 ha
3.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej.
4.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia wiarygodności finansowania.
5.	Zastosowane podejście	porównawcze
6.	Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości	05.06.2026 r.
7.	Data, na którą określono wartość nieruchomości	05.06.2026 r.
8.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.06.2026 r.
9.	<b>Wartość rynkowa</b>	<b>WG = 69 817 977 zł</b> <i>Słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów osiemset siedemnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych</i>
10.	Rzecznik majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. MGPIB nr 5729 

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45  
e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)  
[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: województwo mazowieckie, powiat pruszkowski, Pruszków, obręb 0009 działka ew. nr 429, 411/12, 470/7 Powierzchnia łączna: 0,0734 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przy założeniu planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	mieszane, porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	29.06.2026 r.
8.	<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>WG = 1 072 046 zł</b> <i>Słownie: jeden milion siedemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści sześć złotych</i>
9.	Rzecznik majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729 

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

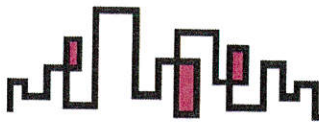
1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: województwo pomorskie, M. Sopot, obręb 0014 działka ew. nr 35/37, 38/3 Powierzchnia łączna: 0,1031 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	26.06.2026 r.
8.	<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>WG = 8 721 363 zł</b> <i>Słownie: osiem milionów siedemset dwadzieścia jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote</i>
9.	Rzeczoznawca majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729  

### KONTAKT


tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: województwo pomorskie, powiat pucki, Jastarnia miasto, obręb 0015 Jastarnia działka ew. nr 33/11, 33/14, 33/15, 39/2, 40/1, 42/2, 42/3 Powierzchnia łączna: 0,2857 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	26.06.2026 r.
8.	<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>WG = 14 633 383 zł</b> <i>Słownie: czternaście milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt trzy złote</i>
9.	Rzecznik majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729 

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45

e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)

[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Położenie:</b> województwo śląskie, m. Częstochowa, gmina m. Częstochowa, Częstochowa, obręb 0005, działka ew. nr: 105/1, 107/2, 109/1, 110/1, 111/2 oraz obręb 0015, działka ew. nr 3/3 <b>Powierzchnia:</b> 33,1447 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej.
5.	Zastosowane podejście	porównawcze
6.	Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości	14.08.2025 r.
7.	Data, na którą określono wartość nieruchomości	14.08.2025 r.
8.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	15.08.2025 r.
9.	<b>Wartość rynkowa</b>	<b><math>W_N = 42\ 382\ 128\ \text{zł}</math></b> <i>Słownie: czterdzieści dwa miliony trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące sto dwadzieścia osiem złotych</i>
10.	Rzecznik majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. MGPIB nr 5729 

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45  
e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)  
[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)

## KLAUZULA

dotycząca aktualności operatu szacunkowego sporządzonego dnia 15.08.2025 r., przedmiotem, którego jest nieruchomość gruntowa położona w Częstochowie przy Alei Wojska Polskiego w granicach działki ewidencyjnej nr 105/1, 107/2, 109/1, 110/1, 111/2 z obrębem 0005 oraz 3/3 z obrębem 0015 o łącznej powierzchni 331 447 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00153682/3 oraz CZ1C/00169958/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie.

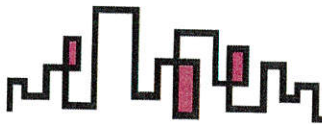
Niniejszym oświadczam, że operat szacunkowy jest aktualny na datę 09.06.2026 r. i zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu 12 miesięcy od jego sporządzenia.

W okresie od dnia sporządzenia operatu szacunkowego do dnia 09.06.2026 r. nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.


Warszawa, 09.06.2026 r.

  
Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego





## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
2.	Opis nieruchomości	<b>Działka ewidencyjna</b> Położenie: województwo pomorskie, powiat pucki, gmina Jastarnia, obręb 0001 Jurata działka ew. nr 388, 390, 391, 392 Powierzchnia łączna: 0,2191 ha
3.	Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny	prawo własności
4.	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przy założeniu planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego – zakwaterowania turystycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
5.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia finansowania.
6.	Zastosowane podejście	mieszane, porównawcze
7.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	28.05.2026 r.
8.	Wartość rynkowa nieruchomości	<b>WG = 17 072 335 zł</b> <i>Słownie: siedemnaście milionów siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści pięć złotych</i> <b>w tym:</b> działka ew. nr 388 <b>W = 8 220 590 zł</b> <i>Słownie: osiem milionów dwieście dwadzieścia tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych</i> działka ew. nr 390, 391, 392 <b>W = 8 851 745 zł</b> <i>Słownie: osiem milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych</i>
9.	Rzeczoznawca majątkowy	mgr inż. Natalia Mroczkowska upr. nr 5729 

### KONTAKT

tel.: +48 790 75 75 45  
e-mail: [biuro@goodprice.net.pl](mailto:biuro@goodprice.net.pl)  
[www.goodprice.net.pl](http://www.goodprice.net.pl)