
ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII B EMITOWANYCH PRZEZ POZBUD S.A.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

EMITOWANYCH PRZEZ:

POZBUD S.A.

(tekst jednolity)



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

POZBUD S.A. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Gryfińskiej 1 (60-192 Poznań), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000284164, NIP: 7772668150, REGON: 634378466, z kapitałem zakładowym w wysokości 44.836.769,00 PLN, wpłaconym w całości (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**MF Trust**” oznacza spółkę MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego 3A (00-645 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniącą funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach ;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza Oferującego;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**Bank**” oznacza SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Cesja**” oznacza cesję umowy ubezpieczenia, o której mowa w pkt 11.5;
- 1.7. „**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;
- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w ewidencji Agenta Emisji;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

-
- 1.13. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.14. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. **„Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia, na który będą badane Wskaźniki;
- 1.16. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.17. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. **„EBITDA”** oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji liczoną narastająco za ostatnie cztery kwartały na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta sporządzanego na Dzień Weryfikacji;
- 1.19. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.21. **„Hipoteka”** oznacza hipotekę na Nieruchomościach, o której mowa w pkt 11.2 mająca w przyszłości stanowić zabezpieczenie Obligacji;
- 1.22. **„Hipoteki Na Rzecz Banku”** oznacza Hipoteki na Nieruchomościach, o których mowa w pkt 11.2.1 4) oraz 11.2.2 4);
- 1.23. **„Hipoteki PKO”** oznacza Hipoteki, o których mowa w pkt 11.2.1 1)-3) oraz pkt 11.2.2 1)-3);
- 1.24. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. **„Klient Instytucjonalny”** oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
- 1.26. **„Klient Indywidualny”** oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.27. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.28. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.29. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia Emisji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.30. **„Kredyty PKO”** oznacza wszelkie kredyty udzielone przez PKO na rzecz Emitenta, które są jednocześnie zabezpieczone Hipotekami PKO.

-
- 1.31. **„Materiały informacyjne”** oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta;
 - 1.32. **„MSR”** oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
 - 1.33. **„MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
 - 1.34. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
 - 1.35. **„Nieruchomości”** oznacza Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2
 - 1.36. **„Nieruchomość 1”** oznacza nieruchomość, o której mowa w pkt 11.2.1;
 - 1.37. **„Nieruchomość 2”** oznacza nieruchomość, o której mowa w pkt 11.2.2;
 - 1.38. **„Obligatariusz”** oznacza osobę wpisaną w ewidencji Agenta Emisji a następnie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
 - 1.39. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie pkt 17 Warunków Emisji;
 - 1.40. **„Oferujący”** oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.41. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 1.42. **„PKO”** oznacza Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.;
 - 1.43. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
 - 1.44. **„Podmioty z Grupy Emitenta”** oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta;
 - 1.45. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
 - 1.46. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na produkcji okien i drzwi oraz realizacji robót budowlanych (w tym prowadzenie robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
 - 1.47. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
-

-
- 1.48. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
 - 1.49. „**Promesa**” oświadczenie PKO w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie Hipotek PKO pod warunkiem całkowitej spłaty przez Emitenta wierzytelności PKO zabezpieczonych Hipotekami PKO;
 - 1.50. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiązącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która może zostać przyjęta w formie elektronicznej;
 - 1.51. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
 - 1.52. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
 - 1.53. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
 - 1.54. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
 - 1.55. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
 - 1.56. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
 - 1.57. „**Skonsolidowane Kapitały Własne Grupy Emitenta**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
 - 1.58. „**Stopa Procentowa**” oznacza 5,50 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 17.4 Warunków Emisji;
 - 1.59. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta o adresie: www.pozbud.pl lub inną, która ją zastąpi;
 - 1.60. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych publikowane na stronie internetowej KDPW pod adresem www.kdpw.pl;
 - 1.61. „**Umowy zaspokojenia z zabezpieczeń**” oznacza umowę, o której mowa w pkt 11.5;
 - 1.62. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);

-
- 1.63. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
 - 1.64. „**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 (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.);
 - 1.65. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.);
 - 1.66. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
 - 1.67. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
 - 1.68. „**Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do EBITDA;
 - 1.69. „**Wskaźniki**” oznacza łącznie Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA oraz Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych;
 - 1.70. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta oraz gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym wystawianych weksli oraz gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy lub innych podmiotów, w tym występujących jako członkowie konsorcjum, w związku z zawarciem umowy z danym zamawiającym, na mocy której powstaje solidarna odpowiedzialność Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta z takim podmiotem wobec danego zamawiającego (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta;
 - 1.71. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. W dalszej kolejności po rejestracji w Depozycie Obligacje zapisane zostaną na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą

przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 22 marca 2021 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/2021 z dnia 22 marca 2021 r.

4. SERIA OBLIGACJI

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane, w ten sposób że:

- 1) w pierwszej kolejności zostaną przeznaczone na spłatę Kredytów PKO,
- 2) pozostałe środki zostaną przeznaczone na finansowanie ogólnych potrzeb korporacyjnych Emitenta.

5.2. Po Dniu Emisji Oferujący dokonana przelewu środków z emisji Obligacji w kwocie wynikającej z promesy zwolnienia zabezpieczeń (Promesa) wystawionej przez PKO lub ewentualnej informacji PKO o aktualnej wysokości salda z tytułu Kredytów PKO, na rachunek PKO wskazany w Promesie celem spłacenia zobowiązań Emitenta wobec PKO z tytułu Kredytów PKO. Pozostałe środki z Emisji, zostaną przekazane Emitentowi przez Oferującego po złożeniu przez PKO oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipotek PKO i po złożeniu oświadczenia Emitenta o ustanowieniu Hipoteki.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach Emisji emitowanych jest do 18.000 (osiemnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 18.000.000,00 (osiemnaście milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wynosi 12.000.000,00 (dwanaście milionów) zł.

9. TRYB EMISJI

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

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne.

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

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniami roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie docelowo Hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty nie niższej niż 150% wartości wyemitowanych Obligacji („Hipoteka”):

11.2.1. na prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności budynków i urządzeń posadowionych na nieruchomości o powierzchni 2,9800 ha położonej w Słonawach, gmina Oborniki, powiat obornicki, województwo wielkopolskie, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO10/00014067/1 (**Nieruchomość 1**) przy czym na dzień podpisania Warunków Emisji, w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 1 ujawnione zostały następujące wpisy:

- 1) pod numerem hipoteki 23 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **1.033.863,17 złotych** (jeden milion trzydzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt trzy złote 17/100) na rzecz PKO zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu nr 16 1020 4027 0000 1196 0144 3696 z dnia 22.04.2011 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipoteką wpisaną pod numerem 24 oraz hipoteką wpisaną pod numerem 29,
- 2) pod numerem hipoteki 24 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **45.000.000,00 złotych** (czterdzieści pięć milionów złotych 00/100) na rzecz PKO zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy limitu kredytowego wielocelowego nr 28 1020 4027 0000 1802 0893 8666 z dnia 22.04.2011 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipoteką wpisaną pod numerem 23,
- 3) pod numerem hipoteki 29 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **16.651.544,79 złotych** (szesnaście milionów sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote 79/100) na rzecz PKO, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu nr 46 1020 4027 0000 1296 0224 3939 z dnia 04.03.2014 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipoteką wpisaną pod numerem 23;
- 4) pod numerem hipoteki 30 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **75.000.000,00 złotych** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych 00/100) na rzecz Banku, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego NR INWKK/7/2017/55690 z dnia 31.07.2017 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod numerem 23, 24 i 29;

11.2.2. na prawie własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,4800 ha, położonej w Słonawach, gmina Oborniki, powiat obornicki, województwo wielkopolskie, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO10/00014041/3 (**Nieruchomość 2**), przy czym na dzień zawarcia umowy, w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 2 ujawnione zostały następujące wpisy:

- 1) pod numerem hipoteki 22 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **1.033.863,17 złotych** (jeden milion trzydzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt trzy złote 17/100) na rzecz PKO, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu nr 16 1020 4027 0000 1196 0144 3696 z dnia 22.04.2011 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipoteką wpisaną pod numerem 23 oraz hipoteką wpisaną pod numerem 28,
 - 2) pod numerem hipoteki 23 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **45.000.000,00 złotych** (czterdzieści pięć milionów złotych 00/100) na rzecz PKO, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy limitu kredytowego wielocelowego nr 28 1020 4027 0000 1802 0893 8666 z dnia 22.04.2011 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipoteką wpisaną pod numerem 22,
 - 3) pod numerem hipoteki 28 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **16.651.544,79 złotych** (szesnaście milionów sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote 79/100) na rzecz PKO, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu nr 46 1020 4027 0000 1296 0224 3939 z dnia 04.03.2014 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipoteką wpisaną pod numerem 22,
 - 4) pod numerem hipoteki 29 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **75.000.000,00 złotych** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych 00/100) na rzecz Banku, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego NR INWKK/7/2017/55690 z dnia 31.07.2017 r.; hipoteka ta posiada równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod numerem 22, 23 oraz 28;
- 11.3. PKO złożyła oświadczenie, zgodnie z którym wyrazi zgodę na wykreślenie Hipotek PKO pod warunkiem całkowitej spłaty przez Emitenta wierzytelności PKO zabezpieczonych Hipotekami PKO (Promesa)
- 11.4. W celu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Emitent przeniesie na rzecz Administratora Zabezpieczeń prawa z polisy ubezpieczeniowej wystawionej przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group, seria K nr 07121752 (**Polisa**), przy czym w wypadku wygaśnięcia Polisy, Emitent zawrze nową umowę ubezpieczenia i przeniesie na Administratora Zabezpieczeń prawa z nowej polisy (**Cesja**). Przeniesienie praw z Polisy nastąpi nie później niż do dnia 31.07.2021 r.;
- 11.5. Emitent, Bank oraz Administrator Hipoteki zawarli umowę dotyczącą zaspokojenia z zabezpieczeń oraz o zastrzeżenie pierwszeństwa zabezpieczeń („**Umowa zaspokojenia z zabezpieczeń**”). Na mocy umowy Emitent zastrzegł równe pierwszeństwo wiążące się z podziałem kwot uzyskanych z egzekucji w proporcji 50/50 w zakresie:
- a) Hipoteki na Nieruchomości 1 z Hipoteką Na Rzecz Banku na Nieruchomości 1;
 - b) Hipoteki na Nieruchomości 2 z Hipoteką Na Rzecz Banku na Nieruchomości 2. (dalej łącznie jako Równe Pierwszeństwo Hipotek).

na co Bank oraz Administrator Zabezpieczenia wyrazili zgodę, z zastrzeżeniem, że wejście w życie ww. zapisów umowy nastąpi po złożeniu przez PKO oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipotek PKO.

- 11.6. Hipoteka zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem, na równi z Hipotekami na rzecz Banku w terminie do dnia **30 kwietnia 2022 r.**
- 11.7. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 11.8. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.9. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w Umowie administrowania zabezpieczeniami, w szczególności działając w wykonaniu pisemnych instrukcji egzekucyjnych złożonych przez Obligatariuszy – wzór instrukcji egzekucyjnej stanowi Załącznik I do Warunków Emisji.
- 11.10. Administrator Hipoteki i Administrator Zabezpieczeń nie może zostać zmieniony lub odwołany z powierzonej mu funkcji bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażonej w formie pisemnej uchwały pod rygorem nieważności.
- 11.11. Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki.
- 11.12. Dopuszcza się ustanowienie hipoteki na Nieruchomościach na zabezpieczenie obligacji emitowanych przez Emitenta po Dniu Emisji lub kredytu bankowego Emitenta („**Nowe Obligacje**”, „**Nowi Obligatariusze**”, „**Nowy Kredyt**”), w ten sposób że:
 - 11.12.1. administrator zabezpieczenia działający na rzecz Nowych Obligatariuszy lub bank udzielający Nowego Kredytu (jeśli nie będzie nim Bank) stanie się stroną Umowy zaspokojenia z zabezpieczeń w miejsce Banku na analogicznych warunkach, lub zawrze z Administratorem Zabezpieczeń odrębną umowę o skutku analogicznym do Umowy zaspokojenia z zabezpieczeń
 - 11.12.2. udział Nowych Obligacji lub Nowego Kredytu w podziale kwot uzyskanych z egzekucji zabezpieczeń wyniesie nie więcej niż 50%;
 - 11.12.3. Wierzytelności Banku zabezpieczone Hipoteką na rzecz Banku na Nieruchomości 1 i Hipoteką na rzecz Banku na Nieruchomości 2 wygasną;
 - 11.12.4. Nowe Obligacje lub Nowy Kredyt będą mogły być zabezpieczone hipoteką lub hipotekami na Nieruchomościach w miejsce Hipoteki na rzecz Banku na Nieruchomości 1 lub Hipoteki na rzecz Banku na Nieruchomości 2;

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

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

- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **30 marca 2025 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
 - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub
 - 13.2.3. w wyniku Obowiązkowego Wykupu zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:

- 14.4.1. Emitent będzie w zwolece z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji (**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**)
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej
 Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części.
 Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 60% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
- 14.5.2. Zaprzestanie działalności
 Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia w całości Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2.
- 14.5.3. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta
 Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych,
 Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
 Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 14.5.4. Dług Netto Grupy Emitenta
 Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 0,8.

14.5.5. Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA

Z zastrzeżeniem pkt 14.6 w którymkolwiek Dniu Weryfikacji przypadającym po Dniu Emisji Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA będzie wyższy niż 4,0.

14.5.6. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie wymagalności Zadłużenia Finansowego lub w terminie 7 (siedmiu) od dnia skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego z uwagi na wystąpienie stanu naruszenia obowiązków Emitenta wynikających z umów czy dokumentów stanowiących podstawę ustanowienia takiego zadłużenia i bezskutecznego upływu terminu do usunięcia naruszeń, a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

14.5.7. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 3 (trzy) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;

udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3 (trzy) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

14.5.8. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku obrotowym 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta za poprzedni rok obrotowy.

14.5.9. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5 (pięć) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

14.5.10. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność.

14.5.11. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (ii) Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iii) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.12. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, związane z

wierzytelnościami których łączna wartość (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta) i postępowanie egzekucyjne nie zostało umorzone lub egzekucja nie została uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 (dziewięćdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rozwiązanie Emitenta

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

14.5.14. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

14.5.15. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.16. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.17. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.18. Zabezpieczenia

- (i) Którekolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji okaże się nieważne lub bezskuteczne;
- (ii) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo (z zastrzeżeniem równorzędnego miejsca Banku),
- (iii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki, z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy, odpowiednio, Administrator Hipoteki, Administrator i Administrator Zabezpieczeń.

14.6. Do złożenia żądania wykupu Obligacji w oparciu o okoliczność, określoną w pkt. 14.5.5, wymagana jest zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażona w uchwale, od której to liczony będzie termin na złożenie takiego żądania, o którym mowa w pkt 14.5 z zastrzeżeniem

poniższych postanowień. W ciągu 7 (siedmiu) dni roboczych od wystąpienia okoliczności, o której mowa powyżej Emitent zobowiązany będzie do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na dzień roboczy przypadający w najkrótszym możliwym terminie a projekt uchwały przewidywać będzie głosowanie nad możliwością składania żądań wykupu. W przypadku niedopełnienia tego zobowiązania w ww. terminie lub nie odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania przedterminowego wykupu Obligacji a termin o którym mowa w pkt 14.5 liczony będzie odpowiednio od (i) bezskutecznego upływu terminu do zwołania Zgromadzenia Obligatariusz lub (iii) upływu terminu w którym Zgromadzenie Obligatariuszy miało się odbyć.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Wcześniejszego Wykupu przypadającym w trakcie IV, V lub VI Okresu Odsetkowego – 1,00%,

- W Dniu Wcześniejszego Wykupu przypadającym w trakcie VII lub VIII Okresu Odsetkowego – 0,75%,

- W Dniu Wcześniejszego Wykupu przypadającym w trakcie IX lub X Okresu Odsetkowego – 0,50%,

- W Dniu Wcześniejszego Wykupu przypadającym w trakcie XI lub XII Okresu Odsetkowego – 0,25%,

- W Dniu Wcześniejszego Wykupu przypadającym począwszy od XIII Okresu Odsetkowego - brak premii.

W przypadku wykupu realizowanego w dniu, który jest jednocześnie Dniem Płatności Odsetek wartość premii przyjmowana będzie w oparciu o Okres Odsetkowy, który ulega zakończeniu.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. AMORTYZACJA I OBOWIĄZKOWY WYKUP

16.1. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić obowiązkową amortyzację Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za XII Okres Odsetkowy w ten sposób, że po przeprowadzeniu obowiązkowej amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie 600 zł (sześćset złotych), chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za XII Okres Odsetkowy wynosiła 600 zł (sześćset złotych) lub mniej w wyniku przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.

16.2. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („**Obowiązkowy Wykup**”), w przypadku, gdy do dnia **31 lipca 2021** r. nie zostaną spełnione warunki wypłaty wszystkich środków z emisji Obligacji, o których mowa w pkt 5.2;

16.3. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 14 (czternaście) Dni Roboczych od dnia z pkt. 16.2. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:

16.3.1. kwotę należnych (narosłych) Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 17 na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz

16.3.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających Obowiązkowemu Wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi). Oferujący dokona płatności ww. środków celem realizacji całościowego wykupu na rachunek bankowy KDPW.

16.4. Obowiązkowy Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17. Wykup w ramach Amortyzacji i Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

17.1. Płatność Odsetek

17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

17.2. Naliczanie Odsetek

17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

17.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	30 czerwca 2021
2)	30 czerwca 2021	30 września 2021
3)	30 września 2021	30 grudnia 2021
4)	30 grudnia 2021	30 marca 2022
5)	30 marca 2022	30 czerwca 2022
6)	30 czerwca 2022	30 września 2022
7)	30 września 2022	30 grudnia 2022
8)	30 grudnia 2022	30 marca 2023
9)	30 marca 2023	30 czerwca 2023
10)	30 czerwca 2023	30 września 2023
11)	30 września 2023	30 grudnia 2023
12)	30 grudnia 2023	30 marca 2024
13)	30 marca 2024	30 czerwca 2024
14)	30 czerwca 2024	30 września 2024
15)	30 września 2024	30 grudnia 2024
16)	30 grudnia 2024	30 marca 2025

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

17.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- 17.3.1. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.
- 17.3.2. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.
- 17.4. Podwyższenie Stopy Procentowej
 - 17.4.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do EBIDTA będzie wyższy niż 3,50, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,40 punktu procentowego (w skali roku);
 - 17.4.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości ww. wskaźnika niezbędne do jego obliczenia. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA będzie równy lub niższy niż 3,50. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 17.4 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości wskaźnika.

18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w odpowiednim Dniu Płatności.
- 18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

- 18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 18.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 18.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 19.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne (w tym zawartą w sprawozdaniach finansowych Emitenta / skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta informację o wysokości Wskaźników obliczanych w Dniu Weryfikacji oraz informacje niezbędne do ich obliczenia) na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.3 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 19.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

20. PRZEDAWNIE

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

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 dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

22. ZAWIADOMIENIA

- 22.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 19 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).
- 22.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem

za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

23. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 23.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana kwalifikowanych postanowień Warunków Emisji.
- 23.3. Uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- 23.4. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 24.2. 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.
- 24.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

25. ZAŁĄCZNIKI

Wyciąg z operatu szacunkowego Nieruchomości stanowi integralną część Warunków Emisji.

Tekst jednolity sporządzony w Poznaniu, dnia 25 maja 2021 r.

Za Emitenta

Imię i nazwisko	
Stanowisko	
Podpis	



INSTALBUDSERWIS Sp. z o.o.

ul. Przemyska 11 A
02-361 Warszawa
Tel./fax 22-658-09-37
e-mail: instalbudserwis.spzoo@gmail.com
NIP: 701-036-53-04

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI
PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWYMI

SŁONAWY, GM. OBORNIKI, DZ. EW. NR 57
KW NR: PO1O/000014067/1

ORAZ

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI PRODUKCYJNO-
MAGAZYNOWO-BIUROWYMI

SŁONAWY, GM. OBORNIKI, DZ. EW. NR 59/6
KW NR: PO1O/00014041/3

Opracowanie:
mgr inż. Marek Węsierski
upr. MGPIB nr 1509

Warszawa, listopad 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
 (art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

		Adres Nieruchomości: Słonawy 33B, Słonawy
Określenie nieruchomości:		
1.	województwo:	wielkopolskie
	powiat:	obornicki
	jednostka ewidencyjna:	Oborniki – obszar wiejski [301601_5]
	obręb [nazwa, nr]:	Słonawy [0029]
	dz. ew. nr:	57 (29 800,00 m ²)
	nr KW:	PO1O/00014067/1
	dz. ew. nr:	59/6 (24 758,00 m ²)
	nr KW:	PO1O/00014041/3
	łącna pow. gruntu:	54 558,00 m ²
	łącna pow. użytkowa budynków:	20 197,67 m ²
2.	Cel wyceny	Na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowej Banku lub zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	<p style="text-align: center;">KW nr PO1O/00014067/1: Właściciel gruntu: Skarb Państwa (1/1) Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel naniesień: POZBUD T&R S.A. (1/1)</p> <p style="text-align: center;">KW nr PO1O/00014041/3: Właściciel nieruchomości: POZBUD T&R S.A. (1/1)</p>
4.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
5.	Oszacowanie wartości nieruchomości	74 293 090 zł <i>słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt złotych</i>
6.	Data określenia wartości	14 października 2020
7.	Data sporządzenia operatu	6 listopada 2020
8.	Uprawnienia autora operatu	mgr inż. Marek Węsierski upr. MGPIB nr 1509
9.	Podpis rzeczoznawcy	