

## **NOTA INFORMACYJNA**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii K, wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
INFINITY S.A. z siedzibą w Warszawie**

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 19 października 2022 r.**

## I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

## 1.1 Emitent

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej serii K są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

Signed by /  
Podpisano przez:

Paweł Malinowski

Date / Data:  
2022-10-19  
13:13

Paweł Malinowski

Prezes Zarządu

## 1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii K wyemitowanych przez Infinity S.A. została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej serii K są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Marcin  
JankowskiElektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2022.10.19  
10:54:53 +02'00'

Piotr Jankowski

Wiceprezes Zarządu

Radosław  
KrzyżakElektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2022.10.19 10:06:27  
+02'00'

Radosław Krzyżak

prokurent

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	INFINITY spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	INFINITY S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
Telefon:	22 664 69 57
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@profbud.info">biuro@profbud.info</a>
Adres strony internetowej:	<a href="https://www.profbud.info/">https://www.profbud.info/</a>
Numer KRS:	0000505049
REGON:	147183067
NIP:	7010419230
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KOD LEI	2594004F41DC51FEBP75

### 2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Paweł Malinowski      Prezes Zarządu Emitenta

#### Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w przypadku zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest prezes zarządu, w przypadku zaś zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są dwaj członkowie zarządu działający łącznie lub jeden członek zarządu łącznie z prokurentem.

### 2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

**2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy**

<b>Nazwa:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Numer telefonu:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Numer faksu:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428
<b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</li> <li>2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li> <li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li> <li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li> </ol>

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Michał Ząbczyński - Prezes Zarządu,

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Leszek Traczyk - Członek Zarządu,

Krzysztof Tymoszyk - Członek Zarządu,

Marcin Dąbek - Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest działanie Członka Zarządu łącznie z Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu lub łącznie działanie Prezesa Zarządu z Wiceprezesem Zarządu.



## Spis treści

<b>I.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...</b>	<b>2</b>
1.1	Emitent .....	2
1.2	Autoryzowany Doradca .....	2
<b>II.</b>	<b>Wstęp .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie .....	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....	3
2.3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy .....	4
<b>III.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....	8
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....</i>	<i>8</i>
3.1.2.	<i>Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....</i>	<i>9</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania .....</i>	<i>9</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań .....</i>	<i>10</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej mieszkaniowej na warszawskim rynku mieszkaniowym .....</i>	<i>10</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko związane z działalnością deweloperską .....</i>	<i>10</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko związane ze współpracą z kontrahentami zewnętrznymi (umowy współpracy) .....</i>	<i>11</i>
3.1.8.	<i>Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych .....</i>	<i>12</i>
3.1.9.	<i>Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji .....</i>	<i>12</i>
3.1.10.	<i>Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych .....</i>	<i>13</i>
3.1.11.	<i>Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania .....</i>	<i>13</i>
3.1.12.	<i>Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych .....</i>	<i>14</i>
3.1.13.	<i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych .....</i>	<i>14</i>
3.1.14.	<i>Ryzyko związane z infrastrukturą .....</i>	<i>15</i>
3.1.15.	<i>Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych .....</i>	<i>15</i>
3.1.16.	<i>Ryzyko związane z istnieniem powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta .....</i>	<i>16</i>
3.1.17.	<i>Ryzyko negatywnego wpływu Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego na sytuację deweloperów mieszkaniowych .....</i>	<i>16</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi .....	17
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....</i>	<i>17</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>	<i>18</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle .....</i>	<i>20</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....</i>	<i>20</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną .....</i>	<i>20</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko nieskuteczności zapisów dotyczących podporządkowania obligacji w postępowaniu</i>	

restrukturyzacyjnym.....	21
3.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....	22
3.2.8. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....	22
3.2.9. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....	22
3.2.10. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	22
3.2.11. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....	23
3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....	23
3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	23
3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	24
3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	25
3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	26
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	26
<b>IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>29</b>
4.1 Cel emisji.....	29
4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	29
4.3 Wielkość emisji .....	29
4.4 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	29
4.5 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	29
4.6 Wykup Obligacji .....	30
4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	31
4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	31
4.6.3 Obowiązkowa Amortyzacja.....	31
4.7 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	32
4.7.1 Podwyższenie i obniżenie Marży .....	33
4.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	34
4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy.....	36
4.10 Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....	37
4.11 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem.....	37
4.12 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....	38
4.13 Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do	

---

	szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	38
4.14	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	39
4.15	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....	39
<b>V.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>40</b>
5.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	40
5.2	Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta.....	48
5.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	56
5.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	59
5.5.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji .....	92
5.6.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń .....	123
5.7	Definicje i objaśnienia skrótów .....	148

### III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

#### 3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta

##### 3.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego,

co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta i Poręczyciela. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

### 3.1.2. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Negatywne skutki były odczuwalne również w przypadku deweloperów mieszkaniowych – wiele firm czasowo zamknęło swoje biura sprzedaży, a liczba sprzedanych mieszkań w kwietniu i maju 2020 r. drastycznie spadła. Z czasem okazało się, że akurat ta branża bardzo dobrze poradziła sobie w pandemii i większość deweloperów mieszkaniowych wróciła do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiąganych cen jak i wolumenów sprzedaży.

Emitent nie może jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji pandemicznej w Polsce może doprowadzić do ponownego spadku popytu na mieszkania, jak to miało miejsce w II kwartale 2020 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### 3.1.3. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej Klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływać będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR3M oraz WIBOR6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, zbliża się obecnie do 7% wobec 0,25% w II kwartale 2020 r. Dodatkowo, zgodnie z najnowszą rekomendacją KNF banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### 3.1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągnięcie przez spółki z Grupy Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają również ceny oferowanych przez nie mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Dodatkowo spółki z Grupy Emitenta prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań. Emitent stara się jasno określić długość wykonywania projektu poprzez restrykcyjne określenie czasu trwania inwestycji w umowie z Generalnym Wykonawcą, w przypadku przekroczenia terminu Emitentowi należą się karne odsetki. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej mieszkaniowej na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie zdecydowana większość przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych spółek z Grupy Emitenta realizowanych jest na terenie aglomeracji warszawskiej. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.6. Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Podstawowymi cechami charakterystycznymi działalności deweloperskiej są: wysokie nakłady inwestycyjne oraz relatywnie długi okres realizacji (co najmniej od 12 do 18 miesięcy) projektów inwestycyjnych. W początkowej fazie każda z inwestycji deweloperskich skutkuje wystąpieniem ujemnych przepływów pieniężnych, wymaga akceptacji przez kredytodawców ujemnego wyniku memoriałowego (sposób kwalifikacji, ewidencjonowania oraz księgowania kosztów i przychodów z tytułu długoterminowych kontraktów i umów o roboty budowlane) oraz

wywołuje duże zapotrzebowanie na kapitał.

Powodzenie projektu deweloperskiego, a co za tym idzie jego rentowność i rentowność całej Grupy, zależy od wielu czynników. Do najważniejszych czynników ryzyka, z jakimi spotyka się deweloper w trakcie realizacji projektu, zaliczyć należy: niewłaściwe zabezpieczenie interesów przy pozyskiwaniu gruntów, błędny wybór gruntów, niewłaściwy dobór koncepcji architektonicznej lub też technologii budowlanej, nieuzyskanie pozwoleń umożliwiających zagospodarowanie gruntów zgodnie z planami spółki lub opóźnienia w pozyskiwaniu stosownych zezwoleń, istotne przerwy w realizacji inwestycji w wyniku niekorzystnych warunków pogodowych lub opóźnień ze strony podwykonawców związane z czynnikami ryzyka występującymi po stronie podwykonawców:

- osobowymi: niedobór pracowników, nieszczęśliwe wypadki na budowie,
- technicznymi: niedobór materiałów budowlanych lub niezabezpieczenie sprzętu budowlanego niezbędnego do wykonania prac, wadliwa realizacja zlecenia, nieznamość technologii,
- finansowymi: z płynnością finansową, wypłacalnością wykonawców.

W wyniku nieprzewidzianych okoliczności założone pierwotnie koszty ponoszone przez dewelopera mogą ulec znaczącym zmianom w wyniku tendencji rynkowych takich jak: wzrost cen materiałów, wzrost kosztów pracy bez możliwości przeniesienia ich na ostatecznych konsumentów w formie zwiększonej ceny oferowanych mieszkań. Koszty projektu deweloperskiego zwiększają również opóźnienia w realizacji inwestycji: prowadzi to do wzrostu kosztów stałych Spółki oraz kosztów finansowania inwestycji. Ostatecznie z uwagi na długi okres realizacji – wytworzone produkty (mieszkania) mogą, mimo dołożenia najwyższej staranności na etapie przygotowywania projektu, nie spotkać się z zainteresowaniem ze strony nabywców z uwagi na: załamanie koniunktury w trakcie realizacji projektu czy istotnych zmian w preferencjach nabywców. Tendencje takie mogą sprawić, iż Spółka nie będzie miała możliwości sprzedaży swoich produktów po zakładanych cenach, obniżając tym samym poziom generowanej nadwyżki finansowej oraz realizowanego na danym projekcie zysku. Tym samym nieprawidłowa realizacja procesu deweloperskiego lub jego etapu może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent w dużej części ogranicza wyżej wymienione czynniki ryzyka, zawierając z firmami budowlanymi umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formie, która pozwala na przeniesienie na wybranego i sprawdzonego generalnego wykonawcę większości opisanych wyżej czynników ryzyka. Powyżej opisane czynniki ryzyka są szczególnie istotne w świetle planowanego zwiększenia liczby realizowanych projektów i tym samym oferty mieszkań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.7. Ryzyko związane ze współpracą z kontrahentami zewnętrznymi (umowy współpracy)

Oprócz realizacji inwestycji na bazie gruntów zakupionych na własny rachunek Grupa realizuje również projekty mieszkaniowe we współpracy z podmiotami zewnętrznymi na gruntach podmiotów zewnętrznych (umowy współpracy). Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z kontrahentami zewnętrznymi zakłada, że Grupa zobowiązuje się zrealizować na określonej działce należącej do kontrahenta budynek bądź budynki mieszkalne w zamian za nadwyżkę finansową na projekcie, pomniejszoną o wynagrodzenie kontrahenta z tytułu udostępnienia działki. Grupa otrzymuje pełnomocnictwo do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz



przejmuje na siebie wszystkie ryzyka związane z jej realizacją, odpowiadając zarówno za budowę, jak i sprzedaż mieszkań. Wynagrodzenie kontrahenta, jako inwestora udostępniającego grunt w celu realizacji inwestycji, wypłacane jest w formie pieniężnej lub w formie wybudowanych lokali. Nie można wykluczyć, iż współpraca Grupy ze kontrahentami zewnętrznymi może w przyszłości ulec ograniczeniu co może mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy Emitenta. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej kontrahentów zewnętrznych, a w skrajnym przypadku ich upadłość, mogą mieć negatywny wpływ na terminowość realizowanego projektu oraz na rezygnacje klientów z podpisanych umów deweloperskich.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.8. Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółki z Grupy pełnią bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – spółki z Grupy mają prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie podwykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Do czasu sporządzenia niniejszego dokumentu generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy Profbud była spółka Mal-Bud-1, w której Pan Paweł Malinowski (Prezes Zarządu Emitenta) jest podmiotem dominującym. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa może mieć istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy Emitenta w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Mal-Bud-1.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.9. Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Emitent oraz spółki z Grupy prowadzą swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich.



Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.10. Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

W związku z prowadzoną działalnością, spółki z Grupy Emitenta muszą spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Spółki z Grupy Emitenta nie mogą wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.11. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej Klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Emitenta. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze

kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.12. Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Ograniczenie efektywnego popytu na mieszkania i innych nieruchomości rynku pierwotnego wynikające z współdziałania wielu opisanych powyżej czynników zewnętrznych oraz niektórych czynników endogenicznych związanych z charakterystyką prowadzonych procesów inwestycyjnych może zmniejszać płynność niektórych realizowanych inwestycji nieruchomościowych lub wpływać na konieczność obniżania finalnej ceny oferowanych produktów w celu utrzymania zakładanego tempa sprzedaży mieszkań oraz założonego harmonogramu finansowego wpływów dewelopera skorelowanego z projekcją koniecznych wydatków. W sensie kasowym może to prowadzić do perturbacji struktury finansowania obrotowego inwestycji, konieczności zwiększania poziomu finansowania zewnętrznego oraz wzrostu kosztów finansowych projektu, a w znaczeniu memoriałowym może obniżać poziom marży brutto i odsuwać w czasie zaistnienie dodatnich wyników memoriałowych spółek z Grupy Emitenta generowanych przez dane przedsięwzięcie inwestycyjne.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.13. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

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

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Należy zwrócić uwagę, że w modelu realizacji projektów na gruntach należących do kontrahentów zewnętrznych Grupa jak do tej pory nie korzystała z kredytów budowlanych. Tego typu model współpracy przewiduje, że płatności za grunt następują wraz z postępowaniem prac budowlanych lub w formie gotowych lokali po zakończeniu ich budowy. W efekcie na przedmiotowym gruncie nie jest możliwe ustanowienie hipoteki, która zwyczajowo stanowi zabezpieczenie kredytu budowlanego. Istnieje ryzyko, że pozyskanie finansowania dla projektów

realizowanych w takiej formule może nie być możliwe, jeżeli banki nie zaakceptują innej formy zabezpieczenia kredytu. W konsekwencji projekty w tej formule Grupa będzie mogła realizować jedynie z własnych środków oraz wpłat klientów. Fakt braku możliwości pozyskania kredytu budowlanego dla inwestycji realizowanych we współpracy z kontrahentami zewnętrznymi generuje ryzyko problemów płynnościowych w przypadku wolniejszego tempa sprzedaży lokali, a co za tym idzie wolniejszego tempa otrzymywania zaliczek od klientów przez Grupę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.14. Ryzyka związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego nie jest możliwa bez zapewnienia odpowiedniej technicznej infrastruktury takiej jak: media czy drogi dojazdowe. Emitent oraz Spółki z Grupy Emitenta w każdym przypadku bada prawne i techniczne możliwości dokonania przyłączy i określa jego koszty. Pomimo dołożenia najwyższej staranności nie da się wykluczyć, iż Emitent lub spółki z Grupy Emitenta nie uzyskają stosownych pozwoleń, uzyska je w terminie późniejszym od zakładanego lub będzie zmuszony do poniesienia wyższych niż pierwotnie zakładał kosztów w związku z budową infrastruktury. Nie da się również wykluczyć, iż organy wydające pozwolenie na realizację inwestycji – mając na uwadze dobro przyszłej społeczności lokalnej – nie będą wymagały od inwestora poniesienia dodatkowych kosztów związanych z infrastrukturą otoczenia, nie przewidzianych pierwotnie w projekcie. Biorąc pod uwagę powyższe proces związany z kształtowaniem właściwej infrastruktury może istotnie wpłynąć na czas trwania inwestycji oraz poziom ponoszonych kosztów co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.15. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Spółka z Grupy Emitenta jest właścicielem budynku biurowego w Warszawie, którego powierzchnia jest wynajmowana najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki

działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji. W celu zminimalizowania powyższego ryzyka umowy najmu w budynku biurowym są umowami długoterminowymi oraz zabezpieczonymi odpowiednimi karami umownymi za ich przedterminowe rozwiązanie (płatność kary umownej za cały pozostały okres najmu - licząc od dnia rozwiązania danej umowy najmu).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.16. Ryzyko związane z istnieniem powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta

Prezes Zarządu Emitenta Pan Paweł Malinowski jest mężem Pani Beaty Malinowskiej – Przewodniczącej Rady Nadzorczej Emitenta. Z uwagi na funkcję Rady Nadzorczej, polegającą na stałym nadzorze nad działalnością spółki i jej przedsiębiorstwa we wszystkich dziedzinach pożądanym jest, aby Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swe zadania w sposób całkowicie niezależny od Członków Zarządu, którego czynności w zakresie prowadzenia spraw i reprezentacji spółki są poddane nadzorowi Rady. Istnienie wspomnianego powiązania pomiędzy Członkami obu organów Emitenta może wpływać negatywnie na swobodę i niezależność w podejmowaniu decyzji przez Panią Beatę Malinowską. W ocenie Emitenta powiązanie to jednak nie ma istotnego znaczenia dla prawidłowości wykonywania zadań przez całą Radę Nadzorczą. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem, w tym nadzorowanie działań całego zarządu Emitenta w sposób zgodny z KSH i interesami udziałowców.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być mało znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.17. Ryzyko negatywnego wpływu Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego na sytuację deweloperów mieszkaniowych

W czerwcu 2021 r. opublikowana została ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177), na podstawie której utworzono Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”), zabezpieczający pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Przepisy w zakresie utworzenia DFG weszły w życie z dniem 31 lipca 2021 r. Zgodnie z ustawą płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić do 0,1 proc. sumy środków wpłaconych przez klientów, a dla rachunku otwartego do 1 proc. Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć negatywny wpływ na wyniki oraz sytuację finansową Emitenta.

### 3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi

#### 3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Na mocy zawartej przez Emitenta umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujących wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, poprzez egzekucję hipoteki z nieruchomości na warunkach określonych w przepisach prawa.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych, Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak aby poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

### 3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 („**Rozporządzenie BMR**”), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności,



jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społeczeństwem dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 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 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na Dzień Prospektu na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). ‘ KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON.

Na dzień sporządzenia Noty Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie

### 3.2.3. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 31 lipca 2023 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji do dnia 31 lipca 2023 r. nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostało złożone przed Dniem Emisji przez spółki zależne od Emitenta. Pomimo zawarcia umowy udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi będącymi właścicielami poszczególnych lokali, na podstawie której spółki zależne zobowiązały się wobec Emitenta, że podejmą wszelkie możliwe czynności by ustanowić Hipotekę na Lokalach oraz powstrzymają się od jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonej dla Lokali, nie można wykluczyć tego, że spółka podejmie przeciwne czynności lub też sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania takiego wpisu z przyczyn formalnych lub merytorycznych.

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

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

### 3.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomościach na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

### 3.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo



upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółkami z Grupy będących właścicielami lokali, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, zostały zawarte odpłatne umowy udostępnienia lokalu na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowych umów właściciele lokali zobowiązali się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowy obowiązują do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższych umów, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

### 3.2.6. Ryzyko nieskuteczności zapisów dotyczących podporządkowania obligacji w postępowaniu restrukturyzacyjnym

Zgodnie z Ustawą o obligacjach Obligacje są emitowane jako zabezpieczone m.in. poprzez podporządkowanie Obligacji MB-1 o łącznej wartości nominalnej 22.100.000 PLN w rozumieniu art. 22 Ustawy o obligacjach tj. w przypadku upadłości lub likwidacji, Obligacji MB-1 będą zaspokojone po zaspokojeniu wszystkich innych wierzytelności przysługujących wierzycielom wobec Emitenta, przy czym część zabezpieczeń zostanie ustanowione dopiero po Dniu Emisji. Podporządkowanie obligacji w rozumieniu art. 22 Ustawy o obligacjach odnosi się wyłącznie do postępowania upadłościowego i likwidacyjnego, nie ma natomiast zastosowania do postępowania restrukturyzacyjnego. Mimo zawarcia umowy trójstronnej pomiędzy Emitentem, Administratorem Zabezpieczeń oraz MAL-BUD-1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową (obligatariuszem) oraz dokonania odpowiedniego zapisu w Warunkach Emisji w zakresie postępowania restrukturyzacyjnego, istnieje ryzyko, że taka konstrukcja podporządkowania Obligacji MB-1 wobec zobowiązań wynikających z Obligacji może okazać się nieskuteczna w świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego.

### 3.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy jest konieczne do możliwości zażądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Tym samym Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – skorzystać z przysługujących mu uprawnień, gdyż: (i) emitent będzie zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy w przypadkach określonych w Warunkach Emisji, (ii) do podjęcia uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy wymagane jest kworum oraz większość głosów określone w Warunkach Emisji.

Przed wystąpieniem jednej z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności.

Ponadto istnieje możliwość podejmowania przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwał bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

### 3.2.8. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

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.

### 3.2.9. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent będzie uprawniony w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

### 3.2.10. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunków Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

### 3.2.11. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 814) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego**

#### 3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

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

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

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

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### 3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

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

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie

lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

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

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### 3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### 3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### 3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100. 000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;



- 
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.



#### IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

##### 4.1 Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na finansowanie zakupów gruntów.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich <https://www.profbud.info/> w tym publikowane są raporty bieżące.

##### 4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, przy czym hipoteka zostanie ustanowiona po Dniu Emisji, emitowane w serii K, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 20 czerwca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K,

Memorandum Informacyjne w dniu 20 czerwca 2022 r. zostało informacyjnie przesłane do Komisji Nadzoru Finansowego.

##### 4.3 Wielkość emisji

W ramach serii K Emitent wyemitował 12 000 (dwanaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych.

##### 4.4 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

##### 4.5 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 21 czerwca 2022 roku do 05 lipca 2022 roku
Data przydziału Obligacji	12 lipca 2022 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 15 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	---

Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	12 000 (dwanaście tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	55
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	55
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 3613 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 415 365 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji ujmowane są w kosztach finansowych, zgodnie z datą poniesienia oraz są prezentowane w bieżącym wyniku finansowym, natomiast część kosztów przypadająca na przyszłe okresy sprawozdawcze (zgodnie z okresem do dnia wykupu) podlega aktywowaniu i następnie jest odnoszona w wyniki finansowe następnych okresów sprawozdawczych w części działalności finansowej Emitenta. Amortyzacja obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału).

Zostało skierowanych 0 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 126 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 7 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

#### 4.6 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **12 lipca 2025 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1, 4.6.2 i 4.6.3. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

#### **4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

#### **4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w każdy Dzień Roboczy.

W przypadku skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, o której mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty premii kalkulowanej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, w następującej wysokości:

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1,00 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
- w Dniu Roboczym w V, VI, VII Okresie Odsetkowym - 0,75 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
- w Dniu Roboczym w VIII, IX Okresie Odsetkowym - 0,50 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
- w Dniu Roboczym w X Okresie Odsetkowym - 0,25 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
- w Dniu Roboczym w XI, XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **4.6.3 Obowiązkowa Amortyzacja**

Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”).

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za:

- IV Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 800 zł (osiemset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy wynosiła 800 zł lub mniej.
- VIII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 600 zł (sześćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy wynosiła 600 zł lub mniej.

Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Odsetki zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Obowiązkowa Amortyzacja będzie wymagała zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi Obowiązkowej Amortyzacji, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### 4.7 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 17 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Marża Obligacji wynosi 4,80 % (cztery procent 80/100), z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Sposób ustalenia wysokości Odsetek został opisany w pkt 17.4 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 5.4. Noty Informacyjnej.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu	Początek Okresu Odsetkowego	Okresu	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji		2022-10-12	2022-10-05
2.	2022-10-12		2023-01-12	2023-01-04

3.	2023-01-12	2023-04-12	2023-04-04
4.	2023-04-12	2023-07-12	2023-07-05
5.	2023-07-12	2023-10-12	2023-10-05
6.	2023-10-12	2024-01-12	2024-01-05
7.	2024-01-12	2024-04-12	2024-04-05
8.	2024-04-12	2024-07-12	2024-07-05
9.	2024-07-12	2024-10-12	2024-10-07
10.	2024-10-12	2025-01-12	2025-01-03
11.	2025-01-12	2025-04-12	2025-04-07
12.	2025-04-12	2025-07-12	2025-07-07

#### 4.7.1 Podwyższenie i obniżenie Marży

A. W przypadku obowiązującej polityki rachunkowości, zgodnie z którą amortyzacja nieruchomości dokonywana jest przy zastosowaniu przepisów Ustawy r. o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. amortyzacja dokonywana na podstawie Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest różna od amortyzacji dokonywanej zgodnie z Ustawą o Rachunkowości – stosowane są następujące wskaźniki:

(i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- (a) wyższy niż 0,90 lecz nie wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
- (b) wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,00 punktu procentowego (w skali roku).

(ii) Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,90 lecz nie więcej niż 1,00 albo (ii) powyżej 1,00. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,90 lub (ii) równy lub niższy niż 1,00. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. A. będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,90 lub (ii) równym lub niższym niż 1,00.

B. W przypadku obowiązującej polityki rachunkowości, zgodnie z którą amortyzacja nieruchomości dokonywana jest wyłącznie przy zastosowaniu przepisów Ustawy o Rachunkowości, tj. amortyzacja dokonywana na podstawie Ustawy o Rachunkowości jest tożsama z amortyzacją dokonywaną zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych – stosowane są następujące wskaźniki:

(i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- (a) wyższy niż 1,05, lecz nie wyższy niż 1,15, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
  - (b) wyższy niż 1,15, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,00 punktu procentowego (w skali roku).
- (ii) Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 1,05 lecz nie więcej niż 1,15 albo (ii) powyżej 1,15. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,05 lub (ii) równy lub niższy niż 1,15. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. B. będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 1,05 lub (ii) równym lub niższym niż 1,15.

#### **4.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Na Dzień Emisji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje były zabezpieczone, przy czym przy Hipoteka zostanie ustanowiona dopiero po Dniu Emisji.

##### Hipoteka

Hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 18.000.000 (osiemnaście milionów) złotych („**Hipoteka**”), przy czym:

- a. Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego z dnia 8 lipca 2022 r. (Repertorium A nr 31896/2022, w którym z zawarto oświadczenie o ustanowieniu Hipotek;
- b. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Hipoteka nie została wpisana przez właściwe sądy wieczystoksięgowe do wszystkich ksiąg wieczystych. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) do ksiąg wieczystych Lokali w terminie do dnia 31 lipca 2023 r.
- c. w tym samym akcie notarialnym z pkt a. dłużnicy hipoteczni złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2026 r.
- d. Przedmiotem Hipoteki będą następujące nieruchomości:

Lokalizacja, numer lokalu	Numer Księgi Wieczystej	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wartość netto (w zł)	Właściciel
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U01		128,2	941000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U07		128,9	946000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U12	Zostanie wyodrębniony z LD1M/00320136/5	161,0	1181000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U13		80,5	590000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U15		77,3	567000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U1	WA1M/00553642/7	236,1	3775000	Profbud sp. z o.o. (KRS 0000900959)
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U2	WA1M/00553644/1	455,56	7284000	Profbud sp. z o.o. (KRS 0000900959)
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U3	WA1M/00553645/8	201,9	3228000	Profbud sp. z o.o. (KRS 0000900959)
<b>RAZEM</b>		<b>1469,46</b>	<b>18512000</b>	

Szczegółowe informacje w zakresie Hipoteki opisane zostały w pkt 11.2 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 5.4. Noty Informacyjnej).

#### Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Lokali

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali na Administratora Zabezpieczeń.

W dniu 11 lipca 2022 r. właściciele Lokali zawarli z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia tych lokali.

Polisy wystawione są do kwoty nie niższej niż szacowana wartość lokalii.

Przelewy obejmować będą 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 danej polisy.

W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności.

#### Podporządkowanie Obligacji MB-1

Zgodnie z warunkami emisji Obligacje MB-1 są obligacjami:

- podporządkowanymi w rozumieniu art. 22 Ustawy o obligacjach, tj. w przypadku upadłości lub likwidacji, będą zaspokojone po zaspokojeniu wszystkich innych wierzytelności przysługujących wierzycielom wobec Emitenta;



- podporządkowanymi względem Obligacji na wypadek prowadzenia względem Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego.

Dzień wykupu oraz wypłaty świadczeń z Obligacji MB-1 będzie wypadać po dniu wykupu Obligacji.

Emitent oświadcza, iż warunki emisji Obligacji MB-1 nie przewidują amortyzacji (częściowego wcześniejszego wykupu) ani uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu przed terminem wykupu Obligacji.

Do czasu wykupu oraz uregulowania wszystkich świadczeń z Obligacji Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony z 1 (słownie: jednej) Obligacji MB-1.

W dniu 11 lipca 2022 r. została zawarta umowa podporządkowania Obligacji MB-1 zobowiązaniom z Obligacji.

Na jej mocy Emitent oraz dotychczasowi obligatariusze zobowiązali się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do odpowiednio niewypłacania oraz nieżądania wypłaty jakichkolwiek świadczeń z Obligacji MB-1 przed dniem wykupu Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

<b>Nazwa (firma) administratora hipoteki:</b>	MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	MFTRUST sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A (Polna Corner), 00-645 Warszawa
<b>Telefon:</b>	22 411 11 00
<b>e-mail:</b>	office@mrowiecfialek.com
<b>Numer KRS:</b>	0000579064
<b>REGON:</b>	362668000
<b>NIP:</b>	7010510433

#### 4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

**4.10 Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Lokalizacja, numer lokalu	Dane rzeczoznawcy sporządzającego operat	Wartość netto (w zł)	Data Sporządzenia operatu
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U01	Anna Każmierska upr. Nr 4726	941000	14 czerwca 2022 r.
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U07		946000	
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U12		1181000	
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U13		590000	
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U15		567000	13 czerwca 2022 r.
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U1		3775000	
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U2		7284000	
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U3		3228000	
		18512000	

Osoba ta została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Lokali, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach

Wyceny Lokali stanowią załączniki do Warunków Emisji Obligacji Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

**4.11 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem**

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent przedstawia najbardziej istotne zobowiązania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31.12.2021 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym:

Wierzyciel	Typ zadłużenia	Saldo w mln zł 31.12.2021	Termin spłaty
Alior Bank	Kredyt inwestycyjny dla projektu Vector+	76,6*	12.2039
Obligacje serii B**	Obligacje	26,0	02.2025
Obligacje serii G/H	Obligacje	6,6	12.2022
Obligacje serii I	Obligacje	11,0	09.2024***
Agencja Rozwoju Przemysłu	Pożyczka	1,9	02.2023
mBank	Kredyt inwestycyjny	1,8	10.2023
Pozostałe	Pożyczki/Subwencje/Leasingi	2,6	06.2023
<b>SUMA</b>		<b>127,5</b>	

Emitent oświadcza, że szacunkowa wartość zobowiązań na dzień 31 grudnia 2021 r.:

w ujęciu **jednostkowym** wyniosła 97.411.421,91 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 37.044.209,62 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 56.802.204,17 zł,
- zobowiązania przeterminowane 0,00 zł.

w ujęciu **skonsolidowanym** wyniosła 341.746.629,62 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 117.604.744,13 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 17.659.561,12 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 0,00zł

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

**4.12 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

**4.13 Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

---

**4.14 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**4.15 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

---

Do Obligacji nie mają zastosowania postanowienia wskazane w § 31 ust. 1 pkt 11 (emisja obligacji zamiennych na akcje) i pkt. 12 (emisja obligacji z prawem pierwszeństwa) Załącznika Nr 1 do Regulaminu ASO.

## V. ZAŁĄCZNIKI

## 5.1 Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.10.2022 godz. 09:48:43

Numer KRS: 0000505049

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	07.04.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	59	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/387963/22/727	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 147183067, NIP: 7010419230
3.Firma, pod którą spółka działa	INFINITY SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. OBOZOWA, nr 57, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 01-161, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	HTTPS://WWW.PROFBUD.INFO/

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	05.03.2014, ASESOR NOTARIALNY AGNIESZKA PUSZKARSKA, ZASTĘPCA NOTARIUSZA JOLANTY ZABIELSKIEJ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL.GÓRSKIEGO 6 M.2, REP. A NR 1154/2014.
	2	13.01.2016, ZASTĘPCA NOTARIALNY MAGDALENA ZABIELSKA ZASTĘPCA NOTARIUSZA LESZKA ZABIELSKIEGO KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP.A NR 179/2016, ZMIANA §1, §5

3	17.06.2016R., REP. A NR 8819/2016, NOTARIUSZ MICHAŁ MAKSYMIAK, KANCELARIA NOTARIALNA PAWEŁ CURPIAK, MARCIN ŁASKI I PARTNERZY, NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA, UL. GRZYBOWSKA 2 LOK. 26B, 00-131 WARSZAWA. ZMIANA: §1 UST. 1, §5 UST. 1, §11 UST. 1, §13 UST. 1, §14, UST. 1, §15, DODANE: §9 UST. 3, §12 UST. 7-15, §14 UST. 3.
4	13.01.2017R., MARCIN ŁASKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP.A NR 455/2017, ZMIANA §1 UST.1, §12
5	24.05.2017R., REP. A NR 6433/2017, NOTARIUSZ MARCIN ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO STATUT INFINITY W § 6 UST. 1 I 3
6	06.09.2017R., REP. A NR 11069/2017, NOTARIUSZ MARCIN ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA TYTUŁU STATUTU SPÓŁKI ORAZ § 5 UST. 1 STATUTU
7	23.05.2018R., REP.A NR 25170/2017, NOTARIUSZ MARCIN ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: §6 UST.1, §6 UST.2, DODANIE: §6A.
8	16.07.2018R., REP. A NR 40801/2018, ZSTĘPCA NOTARIALNY MONIKA HERNIK, ZASTĘPCA NOTARIUSZA PAWŁA ZBIGNIEWA CUPRIAKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI ORAZ §6 UST.3 STATUTU SPÓŁKI
9	29.05.2020, REP. A NR 10312/2020, NOTARIUSZ MICHAŁ MAKSYMIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 10 STATUTU SPÓŁKI POPRZEC NADANIE NOWEGO BRZMIENIA, § 16 POPRZEC ZMIANĘ DOTYCHCZASOWEJ NUMERACJI UST. 3 I 4 NA UST. 4 I 5 ORAZ DODANIE NOWEGO UST. 3.
10	26.05.2021, 9403/2021, NOTARIUSZ MARCIN ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: PAR. 12 UST. 3 STATUTU SPÓŁKI POPRZEC NADANIE NOWEGO BRZMIENIA, PAR 12 UST. 4 STATUTU SPÓŁKI POPRZEC NADANIE NOWEGO BRZMIENIA, W PAR 12. USUNIĘCIE PAR. 6 ORAZ W PAR. 16 ZMIANA DOTYCHCZASOWEJ NUMERACJI UST OD 7 DO 13 NA UST. OD 6 DO 12.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	514 681,18 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	51468118

4.Wartość nominalna akcji	0,01 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	514 681,18 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1 11 275 718,00 ZŁ
	2 50 924,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	11275718
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	1000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	4092400
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	4.092.400 (CZTERY MILIONY DZIEWIĘDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA) IMIENNYCH AKCJI SERII E POZBAWIONYCH PRAWA GŁOSU, UPRIWILEJOWANYCH CO DO UDZIAŁU W ZYSKACH W TEN SPOSÓB, ŻE UPRAWNIAJĄ DO 150% KWOTY PRZEZNACZONEJ W DANYM ROKU OBROTOWYM NA AKCJE NIEUPRIWILEJOWANE, POSIADAJĄCYCH PRAWO PIERWSZEŃSTWA W ZASPOKOJENIU PRAW DO DYWIDENDY PRZED POZOSTAŁYMI AKCJAMI.
5	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	35000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych	
Brak wpisów	

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE



## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU, W PRZYPADKU ZAŚ ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIENI SĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MALINOWSKI
	2.Imiona	PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	80032912933
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	JURCZAK MALINOWSKA
		2.Imiona	BEATA MALGORZATA
		3.Numer PESEL	77042316325
	2	1.Nazwisko	MOTYL
		2.Imiona	PAWEŁ
		3.Numer PESEL	75042901011
	3	1.Nazwisko	WSZOŁEK
		2.Imiona	JAN
3.Numer PESEL		83053003411	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności	1	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ

przedsiębiorcy	2	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	3	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	4	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	5	77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA
	6	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
	7	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	8	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	9	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2015	OD 05.03.2014 DO 31.12.2014
	2	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	28.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	10.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	17.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	01.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	10.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 05.03.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 05.03.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 05.03.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	10.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	25.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	01.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	10.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2014

#### Dział 4

#### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

#### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

(a)

data sporządzenia wydruku 19.10.2022

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

**STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ  
INFINITY S.A.****POSTANOWIENIA OGÓLNE****§ 1**

1. Spółka akcyjna, zwana dalej „Spółką”, działa pod firmą: INFINITY Spółka Akcyjna.  
Spółka może używać firmy w skrócie INFINITY S.A.
2. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

**§ 2**

Założycielem Spółki jest spółka pod firmą: Well Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

**§ 3**

Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa.

**§ 4**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

**PRZEDMIOT I OBSZAR DZIAŁANIA SPÓŁKI****§ 5****1. Przedmiotem działalności Spółki jest:**

- 1) (PKD 41) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 2) (PKD 42) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 3) (PKD 43) roboty budowlane specjalistyczne,
- 4) (PKD 45) handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych,
- 5) (PKD 46) handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 6) (PKD 47) handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 7) (PKD 49.4) transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami,
- 8) (PKD 52) magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport,
- 9) (PKD 53) działalność pocztowa i kurierska,
- 10) (PKD 56) działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- 11) (PKD 63) działalność usługowa w zakresie informacji,
- 12) (PKD 64) finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 13) (PKD 66) działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne,
- 14) (PKD 68) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 15) (PKD 70) działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem,
- 16) (PKD 71) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne,

- 17) (PKD 73) reklama, badanie rynku i opinii publicznej,
  - 18) (PKD 74) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna,
  - 19) (PKD 77) wynajem i dzierżawa,
  - 20) (PKD 81) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
  - 21) (PKD 82) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej,
  - 22) (PKD 93) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna,
  - 23) (PKD 96) pozostała indywidualna działalność usługowa,
  - 24) (PKD 55) zakwaterowanie,-
  - 25) (PKD 64.20.Z) działalność holdingów finansowych,
  - 26) (PKD 64.92.Z) pozostałe formy udzielania kredytów,
  - 27) (PKD 64.99.Z) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
  - 28) (PKD 66.19.Z) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.-
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymagać będzie na podstawie odrębnych przepisów koncesji, zezwolenia lub spełnienia innych wymogów, Spółka uzyska taką koncesję, zezwolenie lub spełni inne wymogi ustawowe wymagane do prowadzenia konkretnej działalności przed podjęciem takiej działalności.
  3. Z zachowaniem właściwych przepisów prawa (w szczególności art. 416 Kodeksu spółek handlowych) zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji od akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmiany.
  4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
  5. Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, filie i inne placówki w kraju i za granicą, być współnikiem lub akcjonariuszem w innych spółkach z udziałem kapitału krajowego i zagranicznego, tworzyć spółki prawa handlowego i cywilnego, przystępować do wspólnych przedsięwzięć, jak też uczestniczyć we wszelkich innych organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą.
  6. Spółka może nabywać, zbywać, dzierżawić i wynajmować przedsiębiorstwa, zakłady, nieruchomości, ruchomości, prawa majątkowe, nabywać i zbywać tytuły uczestnictwa w majątku innych podmiotów, a także dokonywać wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie przedmiotu swego przedsiębiorstwa dozwolonych przez prawo.

## KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE

### § 6

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 164.681,18 zł (sto sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt jeden złotych 18/100) i dzieli się na 16.468.118 (szesnaście milionów czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiemnaście) akcji o wartości nominalnej 0,01 zł (jeden grosz) każda, wyemitowanych w następujących seriach:
  - a) seria A obejmuje 100.000 (sto tysięcy) akcji na okaziciela oznaczonych numerami od A-1 do A-100.000;
  - b) seria B obejmuje 11.275.718 (jedenastęć milionów dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset



- osiemnaście) akcji imiennych, zwykłych, oznaczonych numerami od B-1 do B-11.275.718;
- c) seria D obejmuje 1.000.000 (jeden milion) akcji imiennych, zwykłych, oznaczonych numerami od D-1 do D-1.000.000;
- d) seria E obejmuje 4.092.400 (cztery miliony dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta) akcji imiennych, uprzywilejowanych pozbawionych prawa głosu, uprzywilejowanych co do udziału w zyskach w ten sposób, że uprawniają do 150% (stu pięćdziesięciu procent) kwoty przeznaczonej w danym roku obrotowym na akcje nieuprzywilejowane oraz posiadających prawo pierwszeństwa w zaspokojeniu praw do dywidendy przed pozostałymi akcjami, oznaczonych numerami od E-1 do E-4.092.400.
2. Akcje pierwszej emisji o łącznej wartości 100.000,- (sto tysięcy) złotych, oznaczone jako akcje serii A o numerach seryjnych od A-1 do A-100.000 zostały wydane po cenie równej ich wartości nominalnej (na moment wydawania takich akcji) i objęte przez Założyciela Spółki.
3. Akcje serii A w pierwotnym kapitale zakładowym zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym przed wpisem Spółki do rejestru przedsiębiorców. Akcje serii B zostały pokryte w całości wyłącznie wkładem niepieniężnym przed dniem wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców. Akcje serii D zostały w całości pokryte wyłącznie wkładem pieniężnym przed dniem wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców. Akcje serii E zostały w całości pokryte wyłącznie wkładem pieniężnym przed dniem wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców.
4. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji imiennych lub na okaziciela, wydawanych za wkłady pieniężne lub za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki.

#### § 6a.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 14 z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii C, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii C oraz zmiany Statutu Spółki kapitał zakładowy został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) poprzez emisję nie więcej niż 200.000.000 (dwieście milionów) akcji zwykłych imiennych Spółki serii C, o wartości nominalnej 0,01 zł (jeden grosz) każda. Akcje serii C mogą zostać objęte przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych serii A emitowanych na podstawie uchwały nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Infinity Spółka Akcyjna z dnia 23 maja 2018 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii C oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A.

#### § 7

1. Akcje mogą być umarzane. Umorzenie akcji może nastąpić przy zachowaniu przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego lub z czystego zysku. Za akcje umorzone mogą być wydawane akcje użytkowe. Sposób, tryb i termin umorzenia akcji określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

3. Zbycie lub zastawienie akcji imiennych wymaga zgody Spółki. Zgody udziela Zarząd w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zbycie akcji lub ich zastawienie w sposób sprzeczny ze Statutem Spółki jest bezskuteczne wobec Spółki.
4. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje oraz z prawem pierwszeństwa.
6. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowo emitowanych akcji, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej w uchwale podjętej większością czterech piątych głosów oddanych.
7. W przypadku, gdy którykolwiek z akcjonariuszy Spółki zamierza zbyć swoje akcje imienne w Spółce (dalej jako: „**Akcjonariusz Zbywający**”) osobie trzeciej, która nie jest akcjonariuszem Spółki („**Proponowany Nabywca**”), każdy z pozostałych akcjonariuszy (dalej jako: „**Pozostały Akcjonariusz**”) będzie miał prawo pierwszeństwa nabycia tychże akcji imiennych, w proporcji do posiadanych akcji na warunkach określonych w poniższych postanowieniach (dalej jako: „**Prawo Pierwszeństwa**”).
8. Ograniczenia dotyczące zbywania akcji, o których mowa powyżej nie mają zastosowania w przypadku zbywania akcji pomiędzy akcjonariuszami Spółki.
9. Akcjonariusz Zbywający powiadomi Pozostałych Akcjonariuszy o zamiarze zbycia swoich akcji w Spółce na rzecz Proponowanego Nabywcy w formie oświadczenia, sporządzonego na piśmie (pod rygorem nieważności), zawierającego liczbę akcji imiennych przeznaczonych do zbycia („**Akcje Zbywane**”), cenę za jaką zamierza zbyć Akcje Zbywane na rzecz Proponowanego Nabywcy – w przypadku zamiaru sprzedaży Akcji Zbywanych, lub wartość Akcji Zbywanych – w przypadku transakcji innej niż sprzedaż (dalej jako: „**Określona Cena**”), informację o Proponowanym Nabywcy oraz ofertę zbycia wszystkich Akcji Zbywanych na rzecz Pozostałego Akcjonariusza za Określoną Cenę (dalej jako: „**Oferta Zbycia**”).
10. Pozostały Akcjonariusz będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Zbycia w ciągu 1 (słownie: jednego) miesiąca od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Akcjonariuszowi Zbywającemu oświadczenia, sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności (dalej jako: „**Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Zbycia**”).
11. Pozostały Akcjonariusz będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Zbycia co do całości lub części Akcji Zbywanych, wedle własnego wyboru. Jeśli Pozostałych Akcjonariuszy chętnych do nabycia Akcji Zbywanych jest kilku, to mają oni prawo nabycia Akcji Zbywanych w proporcji do dotychczas posiadanych przez nich akcji w Spółce.
12. Pozostały Akcjonariusz, który przyjął Ofertę Zbycia (dalej jako: „**Akcjonariusz Akceptujący**”), nabywa Akcje Zbywane w liczbie wskazanej w Oświadczeniu o Przyjęciu Oferty Zbycia od Akcjonariusza Zbywającego – z chwilą określoną w ust. 13 poniżej.
13. Zawarcie umowy sprzedaży Akcji Zbywanych na rzecz Akcjonariusza Akceptującego nastąpi z chwilą otrzymania przez Akcjonariusza Zbywającego od Akcjonariusza Akceptującego Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia oraz pod warunkiem dokonania zapłaty Określonej Ceny (która to zapłata nastąpi nie później niż w ciągu 30 (słownie: trzydziestu) dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Akcjonariusza Zbywającego Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia). Akcjonariusz Akceptujący, który nie zapłaci Określonej Ceny w terminie, zobowiązany będzie do uiszczenia Określonej Ceny wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Jeżeli opóźnienie w zapłacie Określonej Ceny będzie dłuższe niż 14 (słownie: czternaście) dni kalendarzowych od terminu zapłaty, wówczas umowę sprzedaży Akcji Zbywanych uważa się za niezawartą, zaś Akcjonariusz Zbywający jest uprawniony do zbycia Akcji Zbywanych na rzecz

---

Proponowanego Nabywcy.

## ORGANY SPÓŁKI

### § 8

Organami Spółki są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

## WALNE ZGROMADZENIE

### § 9

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne albo nadzwyczajne.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, poza sprawami co do których obowiązują odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, zapadają zwykłą większością głosów.
3. Większości  $\frac{3}{4}$  (trzech czwartych) głosów oddanych przy obecności akcjonariuszy reprezentujących nie mniej niż 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego Spółki (o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej) wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia w następujących sprawach:
  - a) zmiana statutu Spółki;
  - b) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz tworzenie lub znoszenie funduszy celowych, a także użycie kapitału zapasowego i kapitałów rezerwowych;
  - c) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków;
  - d) decyzja o podziale zysku lub o pokryciu straty oraz wyłączenie zysku od podziału pomiędzy wspólników;
  - e) połączenie, podział, przekształcenie Spółki;
  - f) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
  - g) **powołanie i odwołanie pełnomocnika Spółki do prowadzenia spraw związanych z roszczeniami opisanymi w punkcie f);**
  - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki;
  - i) umorzenie udziałów w Spółce;
  - j) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

### § 10

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest na zasadach określonych przez Kodeks spółek handlowych i odbywa się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
2. Udział w Walnym Zgromadzeniu możliwy jest również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Rada Nadzorcza określi w formie regulaminu szczegółowe zasady udziału w Walnym Zgromadzeniu przy

---

wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej.

#### **RADA NADZORCZA**

##### **§ 11**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków, w tym z Przewodniczącego.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie; z zastrzeżeniem, że członkowie pierwszego składu Rady Nadzorczej powołani zostali w niniejszym akcie, obejmującym zawiązanie Spółki.
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji. Kadencja trwa 5 (pięć) lat.
4. Wyboru Przewodniczącego Rady dokonuje Rada Nadzorcza spośród swoich członków.
5. Jeżeli w trakcie trwania kadencji Rady Nadzorczej dokonano wyboru uzupełniającego, mandat nowopowołanego członka Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z mandatami pozostałych członków Rady Nadzorczej.

##### **§ 12**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący.
3. Do kompetencji Rady Nadzorczej, poza sprawami przewidzianymi w Kodeksie spółek handlowych, należą w szczególności:
  - 1) wyznaczanie biegłych rewidentów do badania sprawozdań i bilansów Spółki,
  - 2) reprezentowanie Spółki w umowach oraz sporach między spółką a Członkiem Zarządu (z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 lit. g) powyżej).
4. Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:
  - 1) ocena sprawozdań finansowych;
  - 2) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty;
  - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z realizacji czynności, o których mowa w pkt 1) i 2);
  - 4) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu;
  - 5) udzielanie członkom Zarządu zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub uczestniczenie w konkurencyjnych spółkach osobowych i innych osobach prawnych;
  - 6) udzielanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę składników aktywów trwałych o wartości jednostkowej przekraczającej kwotę 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych);
  - 7) opiniowanie nabycia i zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym o wartości przekraczającej kwotę 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych).
5. Uchwały Rady Nadzorczej wymaga również:
  - 1) zatwierdzenie lub zmiana Regulaminu Zarządu;
  - 2) zatwierdzanie lub zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej;
  - 3) zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów poszczególnych albo wszystkich członków Zarządu.
6. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych, przy czym w razie równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

7. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej zachowane jest kworum warunkujące zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania skutecznych uchwał, jeżeli jest na nim obecnych co najmniej połowa jej członków, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej. Na potrzeby obliczania kworum za obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej uważa się również członków oddających swój głos na piśmie oraz uczestniczących w posiedzeniu przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad dopiero na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz zawieszania w czynnościach członków Zarządu.
9. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podejmowane w tym trybie uchwały są ważne, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz uczestniczyli w podjęciu uchwały. Podejmowanie uchwał w trybie pisemnym oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.
10. Na żądanie Rady Nadzorczej w posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyć będą członkowie Zarządu w celu udzielenia Radzie Nadzorczej stosownych informacji.
11. Ze względu na charakter informacji uzyskiwanych przez członków Rady Nadzorczej, dotyczących istotnych interesów Spółki, Zarząd może na podstawie podjętej uchwały zobowiązać wszystkich lub poszczególnych członków Rady Nadzorczej do zawarcia ze Spółką umowy o zachowaniu poufności lub umowy o zakazie konkurencji, na warunkach i w terminie określonych w uchwale Zarządu. W przypadku, gdyby członek Rady Nadzorczej odmówił zawarcia powyższej umowy, jego mandat wygasa w terminie 30 (trzydziestu) dni od upływu terminu określonego w uchwale Zarządu.
12. Umowy dotyczące praw i obowiązków członków Zarządu będą podpisywane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności, przez innego upoważnionego przez Radę Nadzorczą członka Rady Nadzorczej, po uprzednim zatwierdzeniu takich umów w formie uchwały przez Radę Nadzorczą. Inne czynności prawne pomiędzy Spółką a członkami Zarządu będą dokonywane zgodnie z tą samą procedurą.

## **ZARZĄD**

### **§ 13**

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na 5 lat na wspólną kadencję.
3. Zarząd powoływany i odwoływany jest przez Radę Nadzorczą, z zastrzeżeniem, że członkowie pierwszego składu Zarządu powołani zostali w niniejszym akcie, obejmującym zawiązanie Spółki.
4. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje bez ograniczeń. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani.
5. Jeżeli w trakcie trwania kadencji Zarządu dokonano wyboru uzupełniającego, mandat nowo powołanego członka Zarządu wygasa równocześnie z mandatami pozostałych członków Zarządu.

### **§ 14**

1. Zarząd Spółki kieruje działalnością gospodarczą Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich, we wszelkich sprawach niezastrzeżonych przepisami prawa lub postanowieniami niniejszego Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów obecnych Członków Zarządu. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w formie pisemnej bądź przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (w tym w trybie obiegowym oraz za pośrednictwem telekonferencji, wideokonferencji lub poczty elektronicznej).

#### **§ 15**

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu, w przypadku zaś Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są dwaj Członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden Członek Zarządu łącznie z prokurentem.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 16**

1. Czysty zysk roczny może być przeznaczony na:
  - a) dywidendę dla akcjonariuszy w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
  - b) inne cele stosownie do uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - c) umorzenie akcji.
2. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej zdecydować o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej na koniec roku obrotowego dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.
3. Spółka będzie wykonywać swoje zobowiązania pieniężne wobec akcjonariuszy (np. wypłata dywidendy) z przysługujących im praw z akcji bezpośrednio przez Spółkę, bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy. -
4. Kapitały własne Spółki stanowią:
  - a) kapitał zakładowy,
  - b) kapitał zapasowy,
  - c) kapitały rezerwowe,
5. Walne Zgromadzenie może tworzyć inne kapitały rezerwowe lub fundusze w trakcie roku obrotowego, w szczególności na pokrycie szczególnych strat lub wydatków.

#### **§ 17**

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem, że pierwszy rok obrotowy zakończy w dniu 31 grudnia 2014 roku.

#### **§ 18**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw.

---

**5.3      Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną****Uchwała****Zarządu INFINITY S.A. z siedzibą w Warszawie****z dnia 20 czerwca 2022 roku****w sprawie emisji obligacji serii K****§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą **INFINITY S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „**Emitent**” lub „**Spółka**”, działając na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 454, ze zm., „**Ustawa o obligacjach**”), 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 („**Rozporządzenie prospektowe**”), ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 872 ze zm.) („**Ustawa o ofercie**”) postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenie serii: K;
- 2) Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b oraz d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie nie więcej niż 15.000 (piętnaście tysięcy) sztuk;
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 4,80 p.p., z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia marży na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji, lecz nie więcej niż o 1,0 p.p.;
- 6) Zabezpieczeniem obligacji będzie:
  - a. hipoteka łączna na lokalach wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
  - b. podporządkowanie obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 22.100.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sto tysięcy złotych),
  - c. cesja z polis ubezpieczeniowych.
- 7) Prawa z obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez agenta emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie („**Dzień Emisji**”).
- 8) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- 9) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji;
- 10) Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.



- 11) Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- 12) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



Signed by /  
Podpisano przez:  
Pawel Malinowski  
Date / Data:  
2022-06-20  
13:42

**Uchwała Zarządu**  
**Zarządu INFINITY S.A. z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 8 lipca 2022 r.**

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii K

Zarząd spółki działającej pod firmą INFINITY S.A. z siedzibą w Warszawie zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji **12 000 (dwanaście tysięcy)** sztuki obligacji na okaziciela serii **K** o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **12 000 000 (dwanaście milionów) złotych**, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum Informacyjnego i Warunków Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

**§ 2**

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

**§ 3**

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym m lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.



Signed by /  
Podpisano przez:  
Paweł Malinowski  
Date / Data:  
2022-07-08  
11:43

---

**5.4. Warunki Emisji Obligacji****WARUNKI EMISJI OBLIGACJI****SERII K****EMITOWANYCH PRZEZ:****INFINITY S.A.****Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

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:

**Infinity S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. ul. Obozowa 57, 01-161 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 0000505049, posiadającą numer REGON 147183067, NIP 7010419230, o kapitale zakładowym 514.681,18 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy pod numerem KRS: krs , NIP: 7010510433, REGON: 362668000 pełniącą funkcję: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla cesji i podporządkowania Obligacji MB-1 w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW za pośrednictwem Agentu Emisji rejestrowane są Obligacje;
- 1.6. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

- 1.16. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.19. „Hipoteka” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.20. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.22. „Kodeks postępowania Cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805 ze zmianami);
- 1.23. „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.);
- 1.24. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „Lokale” oznacza z zastrzeżeniem pkt. 11.2.2 Warunków Emisji, wszystkie lub niektóre niżej wymienione lokale:

Lokalizacja, numer lokalu	Numer Księgi Wieczystej	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wartość netto (w zł)	Właściciel
Warszawa, ul. Dywizjonu 303 m. 130	Zostanie wyodrębniony z WA1M/00281164/4	75,0	1076000	Grupa Profbud sp. z o.o. (KRS 0000906694)
Warszawa, ul. W. Chrzanowskiego 2 m. 153	Zostanie wyodrębniony z WA6M/00496102/7	62,4	825000	Grupa Profbud sp. z o.o. (KRS 0000906694)
Warszawa, ul. W. Chrzanowskiego 2 m. 106		42,7	575000	Grupa Profbud sp. z o.o. (KRS 0000906694)
Warszawa, ul. Rozłogi 18 m. 49	WA1M/00547207/1	63,6	979000	Grupa Profbud sp. z o.o. (KRS 0000906694)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U01	Zostanie wyodrębniony z LD1M/00320136/5	128,2	941000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U07		128,9	946000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U11		81,2	596000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U12		161,0	1181000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U13		80,5	590000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)

Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U15		77,3	567000	Profbud Łódź Sp. z o.o. (KRS: 0000897829)
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U1	WA1M/00553642/7	236,1	3775000	Profbud sp. z o.o. (KRS 0000900959)
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U2	WA1M/00553644/1	455,56	7284000	Profbud sp. z o.o. (KRS 0000900959)
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U3	WA1M/00553645/8	201,9	3228000	Profbud sp. z o.o. (KRS 0000900959)
RAZEM		1788,4	22 563 000	

- 1.26. „**Marża**” oznacza 4,80 punktów procentowych, z zastrzeżeniem pkt. 17.5 Warunków Emisji Obligacji;
- 1.27. „**MB-1**” oznacza spółkę MAL-BUD-1 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000556536, REGON: 361449453, NIP: 5223028707);
- 1.28. „**Memorandum**” oznacza memorandum informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 us. 1a Ustawy o Ofercie w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.29. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30. „**Obligacje MB-1**”, oznacza obligacje podporządkowane serii B wyemitowane przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 22.100.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sto tysięcy złotych), których na dzień sporządzenia Warunków Emisji termin wykupu oraz wypłaty odsetek przypada w dniu 4 września 2024 r. a przed Dniem Emisji termin wykupu oraz wypłaty odsetek będzie wydłużony co najmniej do dnia 13 lipca 2025 r.
- 1.31. „**Obligatariusz**” oznacza 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 lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Ewidencji;
- 1.32. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;
- 1.33. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.34. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.35. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.36. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.37. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających

- udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.38. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 20230r. poz. 1228 ze zm.);
- 1.39. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.40. „**Rachunek Emitenta**” oznacza 02 1140 1010 0000 2740 0900 1001 prowadzony przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.41. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.42. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.44. „**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*;
- 1.45. „**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;
- 1.46. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.47. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.48. „**Skorygowane Kapitały Własne**” oznacza Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta oraz powiększone o zadłużenie z tytułu Obligacji MB-1.
- 1.49. „**Skorygowane Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe Netto pomniejszone o zadłużenie z tytułu Obligacji MB-1, z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero;
- 1.50. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza niezbadane półroczne (z przeglądem biegłego rewidenta) jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne (z przeglądem biegłego rewidenta) oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.51. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.4.1 Warunków Emisji;
- 1.52. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;



- 
- 1.53. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta o adresie: [www.profbud.info](http://www.profbud.info);
- 1.54. „Subskrybent” oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligację;
- 1.55. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.56. „Ustawa Deweloperska” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1445 ze zm.);
- 1.57. „Ustawa COVID-19” oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.);
- 1.58. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454 ze zm.);
- 1.59. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.);
- 1.60. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 ze zm.);
- 1.61. „Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.);
- 1.62. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.);
- 1.63. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.64. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;
- 1.65. „Zadłużenie Finansowe” oznacza zadłużenie z tytułu:
- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
  - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
  - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
  - (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
  - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
  - (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
  - (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
-

- (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:
- (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
- (ii) ma zostać zapłaconą ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- dla uniknięcia wszelkich wątpliwości Zadłużenia Finansowego nie stanowią odroczone płatności na rzecz spółdzielni mieszkaniowych związane z realizacją projektów deweloperskich;
- (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
- (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;
- Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.

1.66. **Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnik Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz
- środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania.

1.67. **„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 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 zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie.

## **3. Decyzja Emitenta o Emisji**

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 20 czerwca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K,

## **4. Seria Obligacji**

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „K”.

## **5. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji**

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na finansowanie zakupów gruntów.

5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną bezpośrednio na Rachunek Emitenta.

## 6. Wartość nominalna i Cena emisyjna

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

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

## 7. Wielkość Emisji

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 15 000 (piętnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15 000 000 (piętnaście milionów) złotych.

## 8. Próg emisji

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

## 9. Tryb Emisji

9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

9.2. Złożenie formularza zapisu na Obligacje może nastąpić w formie elektronicznej na zasadach określonych w Memorandum.

## 10. Zbywalność Obligacji

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

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 na Rynek ASO Catalyst.

## 11. Forma, zakres i terminy ustanowienia zabezpieczeń. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

### 11.2. Hipoteka

11.2.1. Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką na wszystkich lub na niektórych Lokalach w zależności od wartości nominalnej przydzielanych Obligacji stosownie do tabeli zamieszczonej w pkt 11.2.2 docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, na następujących zasadach.

11.2.2. Emitent dokona wyboru, które z Lokali, objęte zostaną Hipoteką z zastrzeżeniem, że ich łączna Zdolność Zabezpieczeniowa nie może być niższa niż wartość nominalna przydzielanych Obligacji.

Oznaczenie lokalu	Maksymalna wartość nominalna Obligacji jaka może zostać zabezpieczona na danym lokalu („Zdolność Zabezpieczeniowa”)
Warszawa, ul. Dywizjonu 303 m. 130	709 780 zł
Warszawa, ul. W. Chrzanowskiego 2 m. 153	568 317 zł

Warszawa, ul. W. Chrzanowskiego 2 m. 106	393 053 zł
Warszawa, ul. Rozłogi 18 m. 49	628 083 zł
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U01	876 340 zł
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U07	881 125 zł
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U11	555 061 zł
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U12	1 100 552 zł
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U13	550 276 zł
Łódź, ul. Tramwajowa 17B lok. U15	528 402 zł
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U1	2 163 001 zł
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U2	4 171 093 zł
Warszawa, ul. Waldorffa 41C lok. U3	1 874 916 zł

11.2.3. Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostaną złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192).

11.2.4. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznych złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

11.2.5. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) do ksiąg wieczystych Lokali w terminie do dnia 31 lipca 2023 r.

Termin wskazany powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

11.2.6. Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali, pod warunkiem, że:

- (i) łączna wartość nominalna Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych lokali mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu.
- (ii) Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

- (iii) Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w tiretach (i) i (ii).
- 11.2.7. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.2.6, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnego Lokalu, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- 11.2.8. Rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny przedmiotu Hipoteki, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wyceny Lokali stanowią Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie Subskrybenta Emitent udostępni kompletną wycenę Lokali;
- 11.2.9. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.4
- 11.3. Podporządkowanie Obligacji MB-1
  - 11.3.1. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji MB-1 będą obligacjami:
    - (i) podporządkowanymi w rozumieniu art. 22 Ustawy o obligacjach, tj. w przypadku upadłości lub likwidacji, będą zaspokojone po zaspokojeniu wszystkich innych wierzytelności przysługujących wierzycielom wobec Emitenta;
    - (ii) podporządkowanymi względem Obligacji na wypadek prowadzenia względem Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego.
  - 11.3.2. Dzień wykupu oraz wypłaty świadczeń z Obligacji MB-1 będzie wypadać po dniu wykupu Obligacji.
  - 11.3.3. Emitent oświadcza, iż warunki emisji Obligacji MB-1 nie przewidują amortyzacji (częściowego wcześniejszego wykupu) ani uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu przed terminem wykupu Obligacji.
  - 11.3.4. Do czasu wykupu oraz uregulowania wszystkich świadczeń z Obligacji Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony z 1 Obligacji MB-1.
  - 11.3.5. Przed Dniem Emisji zostanie zawarta umowa podporządkowania Obligacji MB-1 zobowiązaniom z Obligacji. Na jej mocy Emitent oraz dotychczasowi obligatariusze zobowiązali się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do odpowiednio niewypłacania oraz nieżądania wypłaty jakichkolwiek świadczeń z Obligacji MB-1 przed dniem wykupu Obligacji.
- 11.4. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Lokali
  - 11.4.1. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Lokali na Administratora Zabezpieczeń;
  - 11.4.2. Przed Dniem Emisji właściciele Lokali zawrą z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia tych lokali.
  - 11.4.3. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawiona będą do kwoty nie niższej niż szacowana wartość danego Lokalu;
  - 11.4.4. Przelewy obejmować będą prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie danej polisy;
  - 11.4.5. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.5. Administrator Zabezpieczeń

- 11.5.1. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora podporządkowania Obligacji MB-1 i cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 11.5.2. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.5.3. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.5.1 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

## 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 Warunków Emisji oraz
  - 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji
  - 12.1.3. zapłaty premii zgodnie z pkt. 15.1.4 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 **12 lipca 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 lub
  - 13.2.2. na żądanie Emitenta, lub
  - 13.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji.
- 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 Główniej, 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,
  - 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi. Dla uniknięcia wątpliwości za

termin ustanowienia zabezpieczeń uznaje się terminy wskazane w pkt 11.2.5 Warunków Emisji obligacji.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacji 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. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji.

14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt 14.2 powyżej winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

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

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

14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

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 19.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

**14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej**

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. 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 50% 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 lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.



#### 14.5.3. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

#### 14.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 8.000.000,00 (osiem milionów) złotych, lub

Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

#### 14.5.5. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 8.000.000,00 (osiem milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

#### 14.5.6. Wyplata dywidendy, skup akcji własnych.

- (i) Emitent wypłaci dywidendę lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) nastąpi skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- (iii) nastąpi jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii).

#### 14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż:

- (i) 1,1, w przypadku obowiązującej polityki rachunkowości wskazanej w pkt. 17.5.1, albo
- (ii) 1,25, w przypadku obowiązującej polityki rachunkowości wskazanej w pkt. 17.5.2.

#### 14.5.8. Saldo Pożyczek

Łączne saldo udzielonych (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Emitenta do podmiotów spoza Grupy Emitenta w którymkolwiek dniu życia Obligacji wyniesie więcej niż 8.000.000,00 (osiem milionów) złotych.

#### 14.5.9. Transakcja rażąco niekorzystna

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 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

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 lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- (iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.11. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent podejmie jakiejkolwiek 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 wierzytelom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 8.000.000,00 (osiem milionów) złotych, nastąpił prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez 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 Walne 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. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

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

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.4 i 11.2.9, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt 11.4.2 nie zostanie złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

- (iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4.2 Warunków Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

14.5.17. Obligacje MB-1

- (i) Emitent wypłaci jakiegokolwiek świadczenia z Obligacji MB-1;
- (ii) Obligacje MB-1 utracą status obligacji podporządkowanych w rozumieniu art. 22 Ustawy o obligacjach lub ich podporządkowanie względem Obligacji wygaśnie lub okaże się nieskuteczne.

14.5.18. Rynek ASO

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

14.5.19. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**15. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

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

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1,00 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
  - w Dniu Roboczym w V, VI, VII Okresie Odsetkowym - 0,75 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
  - w Dniu Roboczym w VIII, IX Okresie Odsetkowym - 0,50 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
  - w Dniu Roboczym w X Okresie Odsetkowym - 0,25 % wartości nominalnej wykupowanych od danego Obligatariusza Obligacji,
  - w Dniu Roboczym w XI, XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

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

## 16. Obowiązkowa Amortyzacja

- 16.1. Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji („**Obowiązkowa Amortyzacja**”).
- 16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za:
- 16.2.1. IV Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 800 zł (osiemset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy wynosiła 800 zł lub mniej.
- 16.2.2. VIII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 600 zł (sześćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy wynosiła 600 zł lub mniej.
- 16.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Odsetki zgodnie z pkt. 17.
- 16.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji 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 w ostatnim dniu 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 danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 17.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	12 października 2022
2)	12 października 2022	12 stycznia 2023
3)	12 stycznia 2023	12 kwietnia 2023
4)	12 kwietnia 2023	12 lipca 2023
5)	12 lipca 2023	12 października 2023
6)	12 października 2023	12 stycznia 2024
7)	12 stycznia 2024	12 kwietnia 2024
8)	12 kwietnia 2024	12 lipca 2024
9)	12 lipca 2024	12 października 2024
10)	12 października 2024	12 stycznia 2025
11)	12 stycznia 2025	12 kwietnia 2025
12)	12 kwietnia 2025	12 lipca 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).

### 17.4. Ustalanie Stopy Procentowej

17.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

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

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

- 
- 17.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- 17.4.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.
- 17.4.6. 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.
- 17.5. Podwyższenie Marży
- 17.5.1. W przypadku obowiązującej polityki rachunkowości, zgodnie z którą amortyzacja nieruchomości dokonywana jest przy zastosowaniu przepisów Ustawy r. o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. amortyzacja dokonywana na podstawie Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest różna od amortyzacji dokonywanej zgodnie z Ustawą o Rachunkowości – stosowane są następujące wskaźniki:
- (i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
    - (a) wyższy niż 0,90 lecz nie wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
    - (b) wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,00 punktu procentowego (w skali roku).
  - (ii) Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,90 lecz nie więcej niż 1,00 albo (ii) powyżej 1,00. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,90 lub (ii) równy lub niższy niż 1,00. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 17.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,90 lub (ii) równym lub niższym niż 1,00.
- 17.5.2. W przypadku obowiązującej polityki rachunkowości, zgodnie z którą amortyzacja nieruchomości dokonywana jest wyłącznie przy zastosowaniu przepisów Ustawy o Rachunkowości, tj. amortyzacja dokonywana na podstawie Ustawy o Rachunkowości jest tożsama z amortyzacją dokonywaną zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych – stosowane są następujące wskaźniki:
- (i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
    - (a) wyższy niż 1,05, lecz nie wyższy niż 1,15, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
    - (b) wyższy niż 1,15, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,00 punktu procentowego (w skali roku).
  - (ii) Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została



zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 1,05 lecz nie więcej niż 1,15 albo (ii) powyżej 1,15. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,05 lub (ii) równy lub niższy niż 1,15. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 17.5.2. będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 1,05 lub (ii) równym lub niższym niż 1,15.

#### **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 dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 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. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

#### **19. Dodatkowe obowiązki Emitenta**

- 19.1. Emitent do momentu wprowadzenia obligacji na Rynek ASO Catalyst będzie publikował Sprawozdania Finansowe, na swojej Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) - roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego, w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźników obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia.
- 19.2. Wraz z publikacją Sprawozdań Finansowych Emitent będzie publikował półroczne sprawozdanie z działalności operacyjnej wg dokumentu z Załącznika nr 2 do Warunków Emisji.
- 19.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji niezwłocznie niepóźniej jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu, w trybie przewidzianym w pkt. 22 Warunków Emisji.

#### **20. Przedawnienie**

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

#### **21. Prawo właściwe. Jurysdykcja**

- 21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

**22. Zawiadomienia**

- 22.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 19 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 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 siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**23. Zgromadzenie Obligatariuszy**

- 23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 23.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 23.3. 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, **Firma Inwestycyjna** działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 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. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.
- 24.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta (lub innej, która ją zastąpi) w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Warszawa, dnia 20 czerwca 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko		
stanowisko		
Podpis	 <div>Signed by / Podpisano przez: Paweł Malinowski Date / Data: 2022-06-20 15:13</div>	

Załączniki:

- 1) Skróty wycen Lokali
- 2) Wzór półrocznego sprawozdania z działalności operacyjnej

Załącznik nr 1 Skróty wyceny Lokali

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego

VALORE, Anna Kaźmierska

Ul. Powstańców Śląskich 45/81

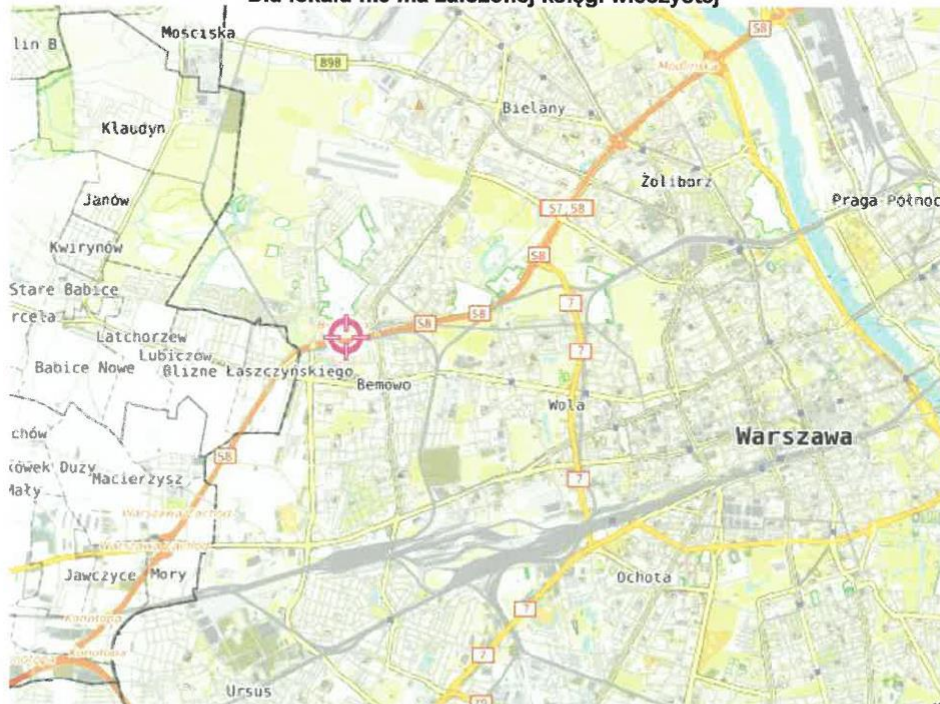
01-355 Warszawa

NIP: 527-233-74-20

## OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu  
mieszkalnego oznaczonego nr 130, usytuowanego w budynku  
mieszkalnym przy ul. Dywizjonu 303 nr 139, w dzielnicy Bemowo  
w Warszawie**

**Dla lokalu nie ma założonej księgi wieczystej**



**AUTOR OPERATU: Anna Kaźmierska, upr. 4726**

Warszawa, czerwiec 2022 r.



Operat szacunkowy

Nieruchomość lokalowa - Warszawa, ul. Dywizjonu 303 nr 139 lok. 130, dzielnica Bemowo

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	
Warszawa, ul. Dywizjonu 303 nr 139 lok. 130, dzielnica Bemowo	
<b>Określenie nieruchomości:</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 130 położonego w budynku mieszkalnym w Warszawie, przy ul. Dywizjonu 303 nr 139, dzielnicy Bemowo. Lokal znajduje się na trzecim piętrze budynku, posiada powierzchnię użytkową 75 m <sup>2</sup> i składa się z przedpokoju, pokoju dziennego, kuchni, dwóch sypialni, łazienki, wc. Dla lokalu nie ma założonej księgi wieczystej. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA1M/00281164/4 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny.
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji.
<b>Metoda wyceny:</b>	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	14 czerwca 2022 r.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	Wartość rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny: <b>1 076 000 zł</b> <i>Słownie: jeden milion siedemdziesiąt sześć tysięcy zł</i>
<b>Opracowanie:</b>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	14 czerwca 2022 r.

2

Warszawa, 14 czerwca 2022 r.



Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

VALORE, Anna Kaźmierska

Ul. Powstańców Śląskich 45/81

01-355 Warszawa

NIP: 527-233-74-20

**OPERAT SZACUNKOWY**

**z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali  
mieszkalnych oznaczonych nr 106 i 153, usytuowanych w budynku  
mieszkalnym przy ul. Chrzanowskiego 2, w dzielnicy Praga Południe  
w Warszawie**

**Dla lokali nie ma założonej księgi wieczystej**



**AUTOR OPERATU: Anna Kaźmierska, upr. 4726**

Warszawa, czerwiec 2022 r.



Operat szacunkowy  
Nieruchomości lokalowe - Warszawa, ul. Chrzanowskiego nr 2 lok. 106,153, dzielnica Praga Południe

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Warszawa, ul. Chrzanowskiego nr 2 lok. 106,153, dzielnica Praga Południe	
<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oznaczonych nr 106 i 153 położonych w budynku mieszkalnym w Warszawie, przy ul. Chrzanowskiego 2, dzielnicy Praga Południe.</p> <p>Lokal nr 106 znajduje się na drugim piętrze budynku, posiada powierzchnię użytkową 42,66 m<sup>2</sup> i składa się z przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem, sypialni oraz łazienki.</p> <p>Lokal nr 153 znajduje się na szóstym piętrze budynku, posiada powierzchnię użytkową 62,36 m<sup>2</sup> i składa się z przedpokoju, pokoju dziennego, kuchni, dwóch sypialni oraz łazienki.</p> <p>Dla lokali nie ma założonej księgi wieczystej. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA6M/00496102/7 przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.</p>
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowych w stanie na dzień wyceny.
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji.
<b>Metoda wyceny:</b>	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	14 czerwca 2022 r.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p>Wartość rynkowa prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 106 w stanie na dzień wyceny wynosi:</p> <p style="text-align: right;"><b>575 000 zł</b></p> <p style="text-align: right;">Słownie: pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy zł</p> <p>Wartość rynkowa prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 153 w stanie na dzień wyceny wynosi:</p> <p style="text-align: right;"><b>825 000 zł</b></p> <p style="text-align: right;">Słownie: osiemset dwadzieścia pięć tysięcy zł</p>
<b>Opracowanie:</b>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	14 czerwca 2022 r.

Kancelaria Rzeczoznawcy Majtkowego

VALORE, Anna Kaźmierska

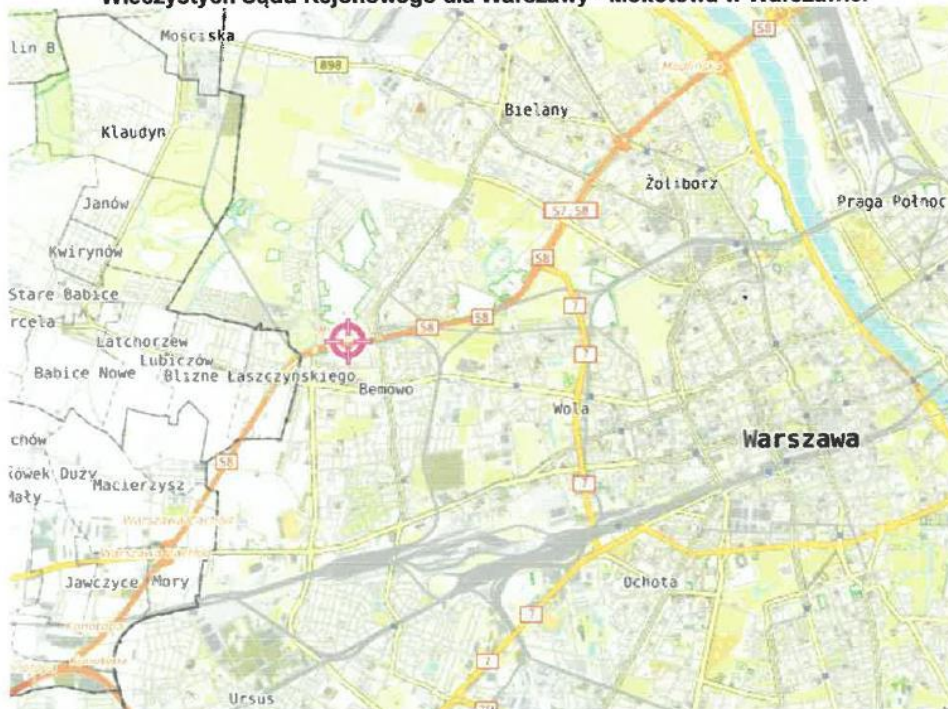
Ul. Powstańców Śląskich 45/81

01-355 Warszawa

NIP: 527-233-74-20

**OPERAT SZACUNKOWY**

**z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu  
mieszkalnego oznaczonego nr 49, usytuowanego w budynku  
mieszkalnym przy ul. Rozłogi 18, w dzielnicy Bemowo w Warszawie  
Dla lokalu założona jest księga wieczysta nr WA1M/00547207/1 przez VI Wydział Ksiąg  
Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.**

**AUTOR OPERATU: Anna Kaźmierska, upr. 4726**

Warszawa, czerwiec 2022 r.





Operat szacunkowy

Nieruchomość lokalowa - Warszawa, ul. Rozłogi 18 lok. 49, dzielnica Bemowo

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Warszawa, ul. Rozłogi 18 lok. 49, dzielnica Bemowo	
<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 49 położonego w budynku mieszkalnym w Warszawie, przy ul. Rozłogi 18, dzielnicy Bemowo. Lokal znajduje się na piątej kondygnacji budynku, posiada powierzchnię użytkową 63,63 m<sup>2</sup> i składa się z przedpokoju, wc, łazienki, dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym.</p> <p>Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 6363/1336066 części.</p> <p>Dla lokalu założona jest księga wieczysta nr WA1M/00547207/1 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.</p>
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny.
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji.
<b>Metoda wyceny:</b>	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	13 czerwca 2022 r.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p>Wartość rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:</p> <p><b>979 000 zł</b></p> <p><i>Słownie: dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy zł</i></p>
<b>Opracowanie:</b>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	13 czerwca 2022 r.

2

Warszawa, 13 czerwca 2022 r.

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

VALORE, Anna Kaźmierska

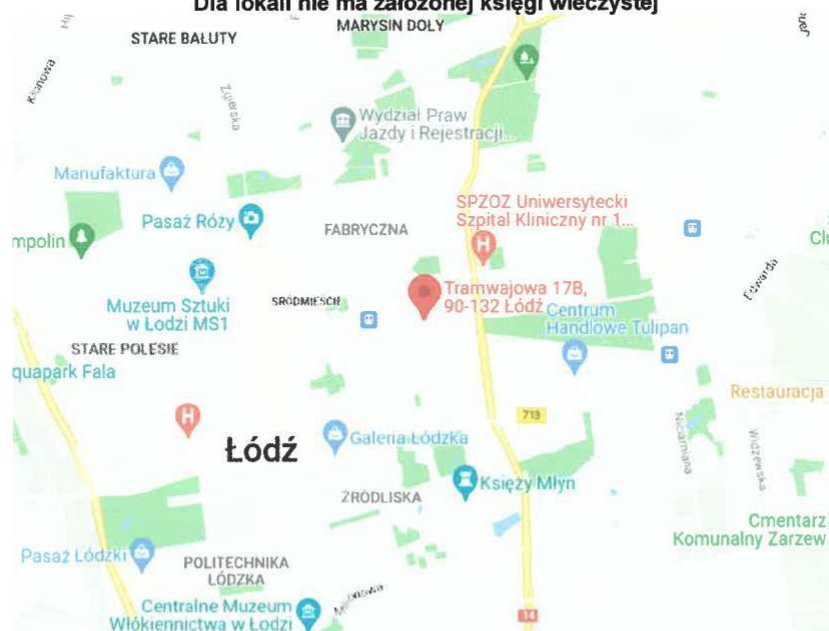
Ul. Powstańców Śląskich 45/81

01-355 Warszawa

NIP: 527-233-74-20

**OPERAT SZACUNKOWY**

**z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali  
użytkowych oznaczonych nr LU01, LU07, LU11, LU12, LU13, LU15  
usytuowanych w budynku mieszkalno-usługowym przy ul.  
Tramwajowa 17B w Łodzi, dzielnicy Łódź-Śródmieście  
Dla lokali nie ma założonej księgi wieczystej**

**AUTOR OPERATU:** Anna Kaźmierska, upr. 4726

Warszawa, czerwiec 2022 r.



Operat szacunkowy


Lokale usługowe oznaczone nr LU01, LU07, LU11, LU12, LU13, LU15 usytuowane przy ul. Tramwajowej 17B w Łodzi, dzielnicy Śródmieście

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości				
Łódź, ul. Tramwajowa 17C, lok. nr LU01, LU07, LU11, LU12, LU13, LU15				
<b>Określenie nieruchomości:</b>	Przedmiotem wyceny są prawa odrębnej własności do następujących lokali niemieszkalnych:			
	nr lokalu	adres	piętro	powierzchnia
	LU01	Tramwajowa 17B	Parter	128,16
	LU07	Tramwajowa 17B	Parter	128,86
	LU15	Tramwajowa 17B	Parter	77,28
	LU11	Tramwajowa 17B	Parter	81,2
	LU12	Tramwajowa 17B	Parter	160,98
	LU13	Tramwajowa 17B	Parter	80,45
	Z lokalami związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla lokali nie ma założonych ksiąg wieczystych. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr LD1M/00320136/5 przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieście.			
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowych w stanie na dzień wyceny.			
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji.			
<b>Metoda wyceny:</b>	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.			
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	14 czerwca 2022 r.			
<b>Oszacowana wartość rynkowej</b>	Wartość rynkowa praw odrębnej własności do lokali usługowych w stanie na dzień wyceny:			
	nr lokalu	adres	powierzchnia	Wartość 1 m <sup>2</sup>
	LU01	Tramwajowa 17B	128,16	7338,89
	LU07	Tramwajowa 17B	128,86	7338,89
	LU11	Tramwajowa 17B	81,2	7338,89
	LU12	Tramwajowa 17B	160,98	7338,89
	LU13	Tramwajowa 17B	80,45	7338,89
	LU15	Tramwajowa 17B	77,28	7338,89
				4 821 000 zł
Słownie: Cztery miliony osiemset dwadzieścia jeden tysięcy złotych.				

Operat szacunkowy

Lokale usługowe oznaczone nr LU01, LU07, LU11, LU12, LU13, LU15 usytuowane przy ul. Tramwajowej 17B w Łodzi, dzielnicy Śródmieście

Opracowanie:	
Data sporządzenia operatu	14 czerwca 2022 r.



Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

VALORE, Anna Kaźmierska

Ul. Powstańców Śląskich 45/81

01-355 Warszawa

NIP: 527-233-74-20

**OPERAT SZACUNKOWY**

**z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali  
użytkowych oznaczonych nr LU01, LU02, LU03 usytuowanych w  
budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Waldorffa 41C w Warszawie,  
dzielnicy Bemowo**

**Dla lokali założone są księgi wieczyste nr  
WA1M/00553642/7, WA1M/00553644/1, WA1M/00553645/8  
przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa  
w Warszawie.**

**AUTOR OPERATU: Anna Kaźmierska, upr. 4726**

Warszawa, czerwiec 2022 r.



Operat szacunkowy

Lokale użytkowe oznaczone nr LU01, LU02, LU03 usytuowane przy ul. Waldorffa 41C w Warszawie, dzielnicy Bemowo

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Warszawa, ul. Waldorffa 41C, lok. nr LU01, LU02, LU03			
Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny są prawa odrębnej własności do następujących lokali niemieszkalnych:		
	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia wg kartoteki lokali
	Waldorffa 41C	LU01	236,1
	Waldorffa 41C	LU02	455,56
	Waldorffa 41C	LU03	201,9
<p>Z lokalami związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Dla lokali założone są księgi wieczyste nr WA1M/00553642/7, WA1M/00553644/1, WA1M/00553645/8 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie. Dla gruntu, na którym znajduje się budynek założona jest księga wieczysta nr WA1M/00520247/8 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.</p>			
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny.		
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji.		
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.		
Data określenia wartości rynkowej:	13 czerwca 2022 r.		
Oszacowana wartość rynkowej	<p>Wartość rynkowa praw odrębnej własności do lokali usługowych w stanie na dzień wyceny:</p> <p><b>14 287 000 zł</b></p> <p>Słownie: Czternaście milionów dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych.</p>		
Opracowanie:			
Data sporządzenia operatu	13 czerwca 2022 r.		

**Załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji serii K emitowanych przez INFINITY S.A.**

Wzór półrocznego sprawozdania z działalności operacyjnej.

	W zakończonym półroczu kalendarzowym	Kumulatywnie od początku danego roku
Liczba podpisanych umów wg pierwszej umowy (deweloperskie + przedwstępne + opłacone rezerwacje) po uwzględnieniu rezygnacji		
Liczba podpisanych umów przenoszących własność		
Liczba lokali będących w ofercie na koniec okresu sprawozdawczego		

## 5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji



**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy**  
**Notariusze Spółka Partnerska**  
**00-131 Warszawa**  
**ul. Grzybowska 2 lok. 26 B**  
**tel./fax 22 436 04 60 - 3**  
**e-mail: notariusz@cupriak.pl**

W Y P I S

Repertorium A Nr 31896/2022

## AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego lipca roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (08.07.2022r.) przed **Marcinem Łaskim**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej (KRS 0000319635), w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26 B, przybyłym do lokalu położonego w Warszawie przy ulicy Obozowej 57, stawił się: ----

Pan **Paweł Malinowski**,

, zwany dalej także  
„Przedstawicielem”.

Przedstawiciel oświadcza, iż przy niniejszym akcie działa: -----

- 1) w imieniu spółki pod firmą: **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Obozowa 57, 01-161 Warszawa, REGON 367634890, NIP 5223094532), wpisanej 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 0000897829, dalej także jako „Spółka 1”, jako Prezes Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji, co potwierdza okazana przy



niniejszym akcie informacja odpowiadająca **odpisowi aktualnemu** z rejestru przedsiębiorców, pobrana dla ww. spółki na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.gov.pl>, według stanu na dzień dzisiejszy,----

- 2) w imieniu spółki pod firmą: **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (przed przekształceniem działająca pod firmą i w formie prawnej: **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa**) z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Obozowa 57, 01-161 Warszawa, NIP 5222908180, REGON 141702253), kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł (dwa miliony złotych), wpisanej 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 0000900959 (poprzednio pod numerem KRS 0000589318), dalej także jako „**Spółka 2**”, jako Prezes Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji, co potwierdza okazana przy niniejszym akcie informacja odpowiadająca **odpisowi pełnemu** z rejestru przedsiębiorców, pobrana dla ww. spółki na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.gov.pl>, według stanu na dzień dzisiejszy.-----

Przedstawiciel w imieniu ww. spółek oświadcza, że:-----

- 1) **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie uchwały wspólników spółki pod firmą PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w sprawie przekształcenia Profbud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 12 kwietnia 2021 r., objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 12 kwietnia 2021 roku przez czyniącego notariusza – rep. A nr 5418/2021, -----
- 2) stan ww. spółek nie zmienił się w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacjach, który jest zgodny ze stanem rzeczywistym,-----
- 3) jest nadal uprawniony do reprezentowania ww. spółek na ww. podstawie, -----
- 4) nie toczy się w stosunku do ww. spółek postępowanie likwidacyjne ani postępowanie upadłościowe, ani jakiegokolwiek postępowanie na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne,-----

5) ww. spółki zwane są dalej także „Spółkami”. -----

Tożsamość Stawiającego notariusz stwierdził na podstawie okazanego dokumentu powołanego przy jego nazwisku. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawiającego nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tego dokumentu, w tym zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, o którego treści poinformował notariusz.--

**OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI  
LOKALI  
OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI  
ORAZ  
OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

§ 1.1. Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 1 oświadcza, że Spółka 1 jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym co najmniej **57.912/2.103.235 (pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć)** części nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Śródmieście, województwie łódzkim, przy ulicy Tramwajowej 17B (siedemnaście „B”), stanowiącej działki ewidencyjne: nr **326/6 (trzysta dwadzieścia sześć łamane przez sześć)**, nr **326/7 (trzysta dwadzieścia sześć łamane przez siedem)**, obręb S-2 („S” myślnik dwa), o łącznym obszarze 0,5549 ha (pięć tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć dziesięciotysięcznych hektara), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr LD1M/00320136/5 („Nieruchomość”)**.-----

Dokonany dzisiaj wgląd do księgi wieczystej **Kw nr LD1M/00320136/5** za pomocą elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <http://ekw.ms.gov.pl>, potwierdza powyższe oświadczenie; ponadto z wglądu tego wynika, iż: -----

- 1) w dziale I-O widnieje wzmianka oraz oznaczenia centralnego repertorium wniosków elektronicznych złożonych przez notariusza, ponadto ujawniony jest budynek mieszkalny o dwunastu kondygnacjach wraz z informacją o wyodrębnionych lokalach z tego budynku,-----
- 2) w dziale I-Sp widnieje oznaczenie centralnego repertorium wniosków elektronicznych złożonych przez notariusza oraz wpisane są: -----

- a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebność gruntowa na czas nieoznaczony, za jednorazowym wynagrodzeniem, na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy tramwajowej oznaczonej jako działka gruntu nr 326/6 objętej niniejszą księgą wieczystą nr LD1M/00320136/5 i oznaczonej jako działka gruntu nr 326/7 objętej księgą wieczystą nr LD1M/00326613/5, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu na działce gruntu nr 334/14 uregulowanej w księdze wieczystej kw LD1M/00084018/5 na trasie przebiegu elektroenergetycznej sieci kablowej nn przy pasie wykonywania służebności gruntowej o szerokości 2,00 m i długości 147,30 m (powierzchnia pasa wynosi: 294,60 m<sup>2</sup>), której przebieg zaznaczono na mapie do celów projektowych stanowiącej załącznik do aktu, w zakresie niezbędnym do zrealizowania przyłącza rezerwowego, dokonywania przeglądów, kontroli i napraw przyłącza wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną przy czym w przypadku, gdyby ww. realizacja (budowa), przeglądy i kontrole lub usuwanie ewentualnych awarii spowodowało naruszenie substancji nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości władnącej zobowiązany będzie do niezwłocznego przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego na własny koszt, a gdyby było to niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, do pokrycia szkód wynikłych w związku z wykonaniem tych czynności, nieruchomość obciążona LD1M/00084018/5, -----
- b) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - odpłatna ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działkę nr 325/11 uregulowanej w księdze wieczystej kw LD1M/00346311/4, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka numerem 326/6, uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej, polegająca na prawie przejścia i przejazdu (w tym wjazdu wozów bojowych straży pożarnej) w pasie gruntu o powierzchni 390 metrów kwadratowych, na potrzeby drogi pożarowej, którego przebieg zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, nieruchomość obciążona LD1M/00346311/4, -----
- c) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - odpłatna ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa

gi  
m  
ca  
ej  
nr  
ga  
sa  
rw  
nn  
ści  
no  
sie  
nia  
na  
cja  
ało  
sty  
nia  
to  
w  
ona  
---  
ięgi  
owa  
dze  
nika  
rem  
wie  
asie  
wej,  
aktu  
---  
ięgi  
owa

na nieruchomości stanowiącej działkę nr 325/11 uregulowanej w księdze wieczystej kw LD1M/00346311/4, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka numerem 326/7, uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej, polegająca na prawie przejścia i przejazdu (w tym wjazdu wozów bojowych straży pożarnej) w pasie gruntu o powierzchni 390 metrów kwadratowych, na potrzeby drogi pożarowej, którego przebieg zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, nieruchomość obciążona LD1M/00346311/4, -----

- 3) w dziale II widnieją oznaczenia centralnego repertorium wniosków elektronicznych złożonych przez notariusza oraz wzmianki, ponadto jako współwłaściciele wpisani są: ww. spółka w udziale 111.653/2.103.235 (sto jedenaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć) oraz każdorazowi właściciele wyodrębnionych lokali,-----
- 4) w dziale III widnieje oznaczenie centralnego repertorium wniosków elektronicznych złożonych przez notariusza, ponadto wpisane są: -----
  - a) roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności lokali mieszkalnych na rzecz osób ujawnionych w ww. księdze wieczystej, -----
  - b) wpis ograniczonego prawa rzeczowego – trzy nieodpłatne i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, -----
  - c) wpis ograniczonego prawa rzeczowego – dwie nieodpłatne i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Łódź Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi, -----
  - d) wpis ograniczonego prawa rzeczowego – dwie nieodpłatne i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz Netia Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ----
  - e) roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, -----
- 5) w dziale IV widnieje wzmianka oraz oznaczenie centralnego repertorium wniosków elektronicznych złożonych przez notariusza, ponadto nie ma w nim żadnych wpisów, ---

2. Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 2 oświadcza, że Spółka 2 jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **numer U1 („U” jeden)**





usytuowanego na pierwszej kondygnacji budynku położonego przy ulicy Jerzego Waldorffa 41C (czterdzieści jeden „C”), w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, składającego się z pomieszczenia – powierzchnia usługowa, o powierzchni użytkowej **236,10 m<sup>2</sup> (dwieście trzydzieści sześć całych i dziesięć setnych metra kwadratowego)**, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00553642/7**. -----

Z własnością ww. lokalu związany jest udział wynoszący 23610/2.001.804 (dwadzieścia trzy tysiące sześćset dziesięć łamane przez dwa miliony jeden tysiąc osiemset cztery) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (księga wieczysta dla nieruchomości wspólnej Kw nr WA1M/00520247/8) (ww. lokal wraz z prawami związanymi zwany jest dalej „Lokalem 6”).-----

Dokonany dzisiaj wgląd do ww. księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00553642/7** za pomocą elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <http://ekw.ms.gov.pl>, potwierdza powyższe oświadczenie, z tym że w dziale II ww. księgi wieczystej ww. spółka wpisana jest pod poprzednią formą prawną tj. jako spółka pod firmą PROFBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; ponadto z wglądu tego wynika, iż w działach III i IV nie ma żadnych wpisów, a we wszystkich działach nie ma żadnych wzmianek ani oznaczeń centralnego repertorium wniosków elektronicznych.-----

**3.** Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 2 oświadcza, że Spółka 2 jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **numer U2 („U” dwa)** usytuowanego na pierwszej kondygnacji budynku położonego przy ulicy Jerzego Waldorffa 41C (czterdzieści jeden „C”), w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, składającego się z pomieszczenia – powierzchnia usługowa, o powierzchni użytkowej **455,56 m<sup>2</sup> (czterysta pięćdziesiąt pięć całych i pięćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego)**, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00553644/1**. -----

Z własnością Lokalu związany jest udział wynoszący 45.556/2.001.804 (czterdzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt sześć łamane przez dwa miliony jeden tysiąc osiemset cztery) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (księga wieczysta dla nieruchomości wspólnej Kw nr WA1M/00520247/8) (ww. lokal wraz z prawami związanymi zwany jest dalej „Lokalem 7”).-----

Dokonany dzisiaj wgląd do ww. księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00553644/1** za pomocą elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <http://ekw.ms.gov.pl>, potwierdza powyższe oświadczenie, z tym że w dziale II ww. księgi wieczystej ww. spółka wpisana jest pod poprzednią formą prawną tj. jako spółka pod firmą PROFBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; ponadto z wglądu tego wynika, iż w działach III i IV nie ma żadnych wpisów, a we wszystkich działach nie ma żadnych wzmianek ani oznaczeń centralnego repertorium wniosków elektronicznych.-----

**4.** Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 2 oświadcza, że Spółka 2 jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **numer U3 („U” trzy)** usytuowanego na pierwszej kondygnacji budynku położonego przy ulicy Jerzego Waldorffa 41C (czterdzieści jeden „C”), w m.st. Warszawie, dzielnicy Bemowo, województwie mazowieckim, składającego się z pomieszczenia – powierzchnia usługowa, o powierzchni użytkowej **201,90 m<sup>2</sup> (dwieście jeden całych i dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego)**, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00553645/8**. -----

Z własnością ww. lokalu związany jest udział wynoszący 20.190/2.001.804 (dwadzieścia tysięcy sto dziewięćdziesiąt łamane przez dwa miliony jeden tysiąc osiemset cztery) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (księga wieczysta dla nieruchomości wspólnej Kw nr WA1M/00520247/8) (ww. lokal wraz z prawami związanymi zwany jest dalej „Lokalem 8”).-----

Dokonany dzisiaj wgląd do ww. księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00553645/8** za pomocą elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <http://ekw.ms.gov.pl>, potwierdza powyższe oświadczenie, z tym że w dziale II ww. księgi wieczystej Spółka wpisana jest pod poprzednią formą prawną tj. jako spółka pod firmą PROFBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; ponadto z wglądu tego wynika, iż w działach III i IV nie ma żadnych wpisów, a we wszystkich działach nie ma żadnych wzmianek ani oznaczeń centralnego repertorium wniosków elektronicznych.-----

**§ 2.1.** Przedstawiciel w imieniu Spółki 1 oświadcza: -----

- 1) stan przysługujących Spółce 1 przedmiotów niniejszych czynności wynikający z wydruków z wglądu do ww. księgi wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym, a stan wpisów w

- ww. księdze wieczystej w stosunku do tych wynikających z wydruku z wglądu nie zmienił się, z wyjątkiem zmian opisanych w niniejszym akcie, -----
- 2) Spółka 1 nabyła przysługujące Spółce 1 przedmioty niniejszej czynności na podstawie ważnych, skutecznych i niekwestionowanych podstaw nabycia prawidłowo ujawnionych w księdze wieczystej, -----
  - 3) wzmianki i oznaczenia nie dotyczą przedmiotu niemniejszej umowy i nie mają wpływu na ważność niniejszej umowy, -----
  - 4) przysługujące Spółce 1 przedmioty niniejszych czynności wolne są od hipotek, innych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich oraz innych wad prawnych, z wyjątkiem opisanych w niniejszym akcie, -----
  - 5) nie jest prowadzone postępowanie sądowe, egzekucyjne, administracyjne, w tym wywłaszczeniowe lub zabezpieczające odnośnie przysługujących Spółce 1 przedmiotów niniejszych czynności, -----
  - 6) Spółka 1 nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego, -----
  - 7) przysługujące Spółce 1 przedmioty niniejszych czynności nie stanowią zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki 1, -----
  - 8) do ważności lub skuteczności czynności objętych tym aktem nie są konieczne żadne zgody organów Spółki 1 lub innych podmiotów. -----
2. Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 2 oświadcza: -----
- 1) stan przysługujących Spółce 2 przedmiotów niniejszych czynności wynikający z wydruków z wglądu do ww. księgi wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym, a stan wpisów w ww. księdze wieczystej w stosunku do tych wynikających z wydruku z wglądu nie zmienił się, z wyjątkiem zmian opisanych w niniejszym akcie, -----
  - 2) Spółka 2 nabyła przysługujące Spółce 2 przedmioty niniejszej czynności na podstawie ważnych, skutecznych i niekwestionowanych podstaw nabycia prawidłowo ujawnionych w księdze wieczystej, -----
  - 3) przysługujące Spółce 2 przedmioty niniejszych czynności wolne są od hipotek, innych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich oraz innych wad prawnych, z wyjątkiem opisanych w niniejszym akcie, -----
  - 4) nie jest prowadzone postępowanie sądowe, egzekucyjne, administracyjne, w tym wywłaszczeniowe lub zabezpieczające odnośnie przysługujących Spółce 2 przedmiotów niniejszych czynności, -----
  - 5) Spółka 2 nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa,



nił  
---  
nie  
w  
---  
na  
---  
ch  
sób  
---  
ym  
ów  
---  
wa,  
---  
anej  
---  
ody  
---  
---  
ków  
w w  
ienil  
---  
awie  
ch w  
---  
nych  
osób  
---  
tym  
iotów  
---  
istwa,

Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego, -----

- 6) przysługujące Spółce 2 przedmioty niniejszych czynności nie stanowią zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki 2, -----
- 7) do ważności lub skuteczności czynności objętych tym aktem nie są konieczne żadne zgody organów Spółki 2 lub innych podmiotów. -----

§ 3.1. Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 1 oświadcza, że: -----

- 1) na Nieruchomości Spółka 1 zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „PRIMO”, na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr DAR-UA-I.199.2018 z dnia 29 stycznia 2018 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, zmienionej decyzją nr DAR-UA-I.195.2020 z dnia 23 stycznia 2020 roku, które to przedsięwzięcie podzielone zostało na dwa etapy – zadania inwestycyjne, tj. na działce nr 326/6 Spółka zrealizowała część ww. przedsięwzięcia deweloperskiego – zadanie inwestycyjne stanowiące etap I pod nazwą „PRIMO I”, zaś na działce nr 326/7 Spółka zrealizowała część ww. przedsięwzięcia deweloperskiego – zadanie inwestycyjne stanowiące etap II pod nazwą „PRIMO II”, zwane dalej łącznie „Przedsięwzięciem Deweloperskim”; w ramach tego przedsięwzięcia został wybudowany w dwóch etapach budynek, na który składają się 420 lokali mieszkalnych i 21 lokali usługowych; przy czym łączna powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w ww. budynku wynosi łącznie 21032,35 m<sup>2</sup> (dwadzieścia jeden tysięcy trzydzieści dwa metry kwadratowe i trzydzieści pięć setnych metra kwadratowego), natomiast powierzchnia części wspólnych dla celów podatku od nieruchomości wynosi 4824,24 m<sup>2</sup> (cztery tysiące osiemset dwadzieścia cztery metry kwadratowe i dwadzieścia cztery setne metra kwadratowego),-----
- 2) na podstawie ostatecznej decyzji nr 409/2020, wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi dnia 27 maja 2020 roku udzielono PROFBUD ŁÓDŹ Sp. z o. o. Sp. k. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Etap I) z usługami w parterze, garażem w parterze i podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tramwajowej 17B dz. Nr 326/3 w obrębie S-2 i określono zakres pozostałych do wykonania robót budowlanych, związanych z montażem drzwi wewnętrznych w lokalach mieszkalnych i usługowych, wykonaniem wierzchnich posadzek, montażem armatury wod-kan. i ułożeniem wykładzin glazurniczych w lokalach mieszkalnych i usługowych; decyzja ta zgodnie z najlepszą wiedzą Dewelopera nie została zaskarżona w trybie postępowania sądowo-administracyjnego,-----

- 3) na podstawie ostatecznej decyzji nr 865/2020, wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi dnia 13 listopada 2020 roku (znak: PINB/7353/1656-20/B-868-2020/S/BG) udzielono PROFBUD ŁÓDŹ Sp. z o. o. Sp. k. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Etap II) z usługami w parterze, garażem w parterze i podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tramwajowej 17B dz. Nr 326/3 i 326/7 w obrębie S-2 i określono zakres pozostałych do wykonania robót budowlanych, związanych z montażem drzwi wewnętrznych w lokalach mieszkalnych i usługowych, wykonaniem wierzchnich posadzek, montażem armatury wod-kan. i ułożeniem wykładzin glazurniczych w lokalach mieszkalnych i usługowych; decyzja ta zgodnie z najlepszą wiedzą Dewelopera nie została zaskarżona w trybie postępowania sądowo-administracyjnego,-----
- 4) w dziale III powyższej księgi wieczystej nr LD1M/00320136/5, do której została przyłączona działka nr 326/7 objęta uprzednio księgą wieczystą nr LD1M/00326613/5 mogą zostać ujawnione kolejne służebności gruntowe lub przesyłu, roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali innych niż będący przedmiotem tego aktu, jak również zastrzeżenia na rzecz poszczególnych nabywców lokali w danym budynku wyłącznych praw korzystania z tarasów, balkonów, loggii, komórek lokatorskich, miejsc parkingowych oraz innych części nieruchomości wspólnej, a także informacja o zarządzie nieruchomością wspólną,-----
- 5) na właścicielu Nieruchomości, jako uprawnionym z tytułu służebności, polegającej na prawie przejścia i przejazdu (w tym wjazdu wozów bojowych straży pożarnej) w pasie gruntu o powierzchni 390 metrów kwadratowych, na potrzeby drogi pożarowej - przez działkę 325/11 położoną w Łodzi, przy ulicy Tramwajowej pod nr 17, spoczywają obowiązki dot. utrzymania drogi pożarowej określone przepisami prawa, tj. w szczególności Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. , w zakresie dot. pasa terenu objętego służebnością. Na uprawnionym z tytułu służebności spoczywa również obowiązek odpowiedniego, zgodnie z Polską Normą, oznakowania drogi pożarowej, będącej przedmiotem ww. służebności gruntowej.-----
- 6) udział właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych z nieruchomości wspólnej (którą stanowi grunt składający się na Nieruchomość oraz części ww. budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dalej „Nieruchomość Wspólna”) odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z

ora  
'B-  
nie  
rze  
rzy  
do  
ach  
od-  
/zja  
nia  
-----  
tała  
ogą  
enie  
niez  
praw  
oraz  
ścią  
-----  
j na  
pasie  
przez  
iązki  
ności  
rawie  
r, w  
ności  
drogi  
-----  
(którą  
które  
lana")  
zełnią  
wraz z

pomieszczeniami do nich przynależnymi, tj. będzie ustalony zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali,-----

7) w ww. budynku na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) znajdują się między innymi następujące samodzielne lokale niemieszkalne – usługowe: -----

- a) oznaczony na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolem U.1 (litera „U” kropka jeden), o powierzchni użytkowej wynoszącej **130,34 m<sup>2</sup> (sto trzydzieści całych trzydzieści cztery setne metra kwadratowego)**, składający się z jednego pomieszczenia; ww. lokal niemieszkalny - usługowy wraz z prawami związanymi zwany dalej będzie także „**Lokalem 1**”; rzut ww. lokalu na kondygnacji ww. budynku obrazuje **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu; udział właściciela ww. lokalu w nieruchomości wspólnej ustalony zostanie zgodnie z zasadą opisaną w pkt 6) powyżej i zwany jest dalej „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej 1**”,-----
- b) oznaczony na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolem U07 (litera „U” zero siedem), o powierzchni użytkowej wynoszącej **128,86 m<sup>2</sup> (sto dwadzieścia osiem całych osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego)**, składający się z jednego pomieszczenia; ww. lokal niemieszkalny - usługowy wraz z prawami związanymi zwany dalej będzie także „**Lokalem 2**”; rzut ww. lokalu na kondygnacji ww. budynku obrazuje **Załącznik nr 2** do niniejszego aktu; udział właściciela ww. lokalu w nieruchomości wspólnej ustalony zostanie zgodnie z zasadą opisaną w pkt 6) powyżej i zwany jest dalej „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej 2**”,-----
- c) oznaczony na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolem U.12 (litera „U” kropka dwanaście), o powierzchni użytkowej wynoszącej **161,60 m<sup>2</sup> (sto sześćdziesiąt jeden całych sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego)**, składający się z jednego pomieszczenia; ww. lokal niemieszkalny - usługowy wraz z prawami związanymi zwany dalej będzie także „**Lokalem 3**”; rzut ww. lokalu na kondygnacji ww. budynku obrazuje **Załącznik nr 3** do niniejszego aktu; udział właściciela ww. lokalu w nieruchomości wspólnej ustalony zostanie zgodnie z zasadą opisaną w pkt 6) powyżej i zwany jest dalej „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej 3**”,-----
- d) oznaczony na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolem U.13 (litera „U” kropka trzynaście), o powierzchni użytkowej wynoszącej **81,04 m<sup>2</sup> (osiemdziesiąt jeden całych cztery setne metra kwadratowego)**, składający się z jednego pomieszczenia; ww. lokal niemieszkalny - usługowy wraz z prawami



- związanymi zwany dalej będzie także „Lokalem 4”; rzut ww. lokalu na kondygnacji ww. budynku obrazuje **Załącznik nr 4** do niniejszego aktu; udział właściciela ww. lokalu w nieruchomości wspólnej ustalony zostanie zgodnie z zasadą opisaną w pkt 6) powyżej i zwany jest dalej „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej 4**”, -----
- e) oznaczony na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolem **U.15 (litera „U” kropka piętnaście)**, o powierzchni użytkowej wynoszącej **77,28 m<sup>2</sup> (siedemdziesiąt siedem całych dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego)**, składający się z jednego pomieszczenia; ww. lokal niemieszkalny - usługowy wraz z prawami związanymi zwany dalej będzie także „**Lokalem 5**”; rzut ww. lokalu na kondygnacji ww. budynku obrazuje **Załącznik nr 5** do niniejszego aktu; udział właściciela ww. lokalu w nieruchomości wspólnej ustalony zostanie zgodnie z zasadą opisaną w pkt 6) powyżej i zwany jest dalej „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej 5**”, -----
- 8) w Budynku na pierwszej kondygnacji podziemnej znajduje się hala garażowa stanowiąca część Nieruchomości Wspólnej, w której znajdują się miejsca postojowe oraz komórki, w tym między innymi **miejsca postojowe nr: 130 (sto trzydzieści) i 200 (dwieście)** zaznaczone na **Załącznik nr 6** do niniejszego aktu (dalej „**Miejsca Postojowe**”). -----
- 2. Przedstawiciel w imieniu i na rzecz Spółki 1 okazuje: -----**
- a) wypis z rejestru gruntów z dnia 01 lipca 2022 roku, wydany z upoważnienia Prezydenta miasta Łodzi, EGB.4013.7456.2022.2, z którego treści wynika, iż położona w Łodzi, jednostce ewidencyjnej Łódź-Śródmieście, przy ulicy Tramwajowej 17B (siedemnaście B), obręb ewidencyjny numer: 106105\_9.0002, S-2, działki ewidencyjne: nr 326/6 o powierzchni 0,2741 ha (dwa tysiące siedemset dwadzieścia cztery dziesięciotysięczne hektara) i nr 326/7 o powierzchni 0,2808 ha (dwa tysiące osiemset osiem dziesięciotysięcznych hektara) stanowią tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B;
- b) wypis z kartoteki lokali z dnia 01 lipca 2022 roku, wydany z upoważnienia Prezydenta miasta Łodzi, znak EGB.4013.7456.2022.1, dla znajdujących się w budynku położonym przy ulicy Tramwajowej 17B, w Łodzi, jednostce ewidencyjnej Łódź-Śródmieście, województwie łódzkim, lokali mieszkalnych oznaczonych numerami od **1 (jeden) do 420 (czterysta dwadzieścia)** oraz lokali niemieszkalnych oznaczonych symbolami U1 („U” jeden), U2 („U” dwa), U3 („U” trzy), U4 („U” cztery), U5 („U” pięć), U6 („U” sześć), U7 („U” siedem), U8 („U” osiem), U9 („U” dziewięć), U10 („U” dziesięć), U11 („U” jedenaście), U12 („U” dwanaście), U13 („U” trzynaście), U14 („U” czternaście), U15 („U” piętnaście), U16 („U” szesnaście), U17 („U”

gnacji  
la ww.  
w pkt  
-----  
(litera  
,28 m<sup>2</sup>  
metra  
szkalny  
em 5”;  
- 5 do  
stalony  
ałem w  
-----  
nowiąca  
órki, w  
wieście)  
-----  
-----  
zydenta  
w Łodzi,  
mnaście  
326/6 o  
ysięczne  
t osiem  
bolem B;  
ezydenta  
budynku  
ej Łódź-  
ierami od  
aczonych  
U5 („U”  
ięć), U10  
ynaście),  
U17 („U”

siedemnaście), U18 („U” osiemnaście), U19 („U” dziewiętnaście), U20 („U” dwadzieścia), U21 („U” dwadzieścia jeden), U22 („U” dwadzieścia dwa) w tym dla lokali niemieszkalnych: nr U.1, identyfikator lokalu: 106105\_9.0002.7017\_BUD.U.1\_LOK, położonego na **pierwszej kondygnacji**, który ma powierzchnię użytkową 130,34 m<sup>2</sup>; nr U07, identyfikator lokalu: 106105\_9.0002.7017\_BUD.U07\_LOK, położonego na **pierwszej kondygnacji**, który ma powierzchnię użytkową 128,86 m<sup>2</sup>; nr U.12, identyfikator lokalu: 106105\_9.0002.7017\_BUD.U.12\_LOK, położonego na **pierwszej kondygnacji**, który ma powierzchnię użytkową 161,60 m<sup>2</sup>; nr U.13, identyfikator lokalu: 106105\_9.0002.7017\_BUD.U.13\_LOK, położonego na **pierwszej kondygnacji**, który ma powierzchnię użytkową 81,04 m<sup>2</sup>; nr U.15, identyfikator lokalu: 106105\_9.0002.7017\_BUD.U.15\_LOK, położonego na **pierwszej kondygnacji**, który ma powierzchnię użytkową 77,28 m<sup>2</sup>; -----

c) zaświadczenie DPRG-UA-I.865.2020 wydane w dniu 27 listopada 2020 roku, z upoważnienia Prezydenta miasta Łodzi, znak sprawy DPRG-UA-1.7120.48.2020 RPW/837743/2020/N - NK, z którego treści wynika, że lokale przeznaczone na cele mieszkalne o nr 213-420 oraz lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne o nr U.7, U.9, U.10, U.11, U.12, U.14, U.15, U.21, U.22, znajdujące się w budynku, usytuowanym na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tramwajowej 17B - są lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 532), -----

d) zaświadczenie DPRG-UA-I.714.2020 wydane w dniu 02 października 2020 roku, z upoważnienia Prezydenta miasta Łodzi, znak sprawy DPRG-UA-I.714.2020 RPW/609897/2020/N - NK, z którego treści wynika, że lokale przeznaczone na cele mieszkalne o nr 1-212 oraz lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne o nr U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.16, U.17, U.18, U.19, U.20, znajdujące się w budynku, usytuowanym na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tramwajowej 17B - są lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 532), -----

3. Przedstawiciel w imieniu Spółki 1 oświadcza, że: -----

1) w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym art. 7 ust. 1 tej ustawy, **ustanawia** dla spółki pod firmą: **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie w drodze jednostronnej czynności prawnej, **odrębną własność** opisanego w § 3 ust. 1 pkt 7) lit. a) niniejszego aktu

znajdującego się w budynku przy ulicy Tramwajowej 17B w Łodzi, na pierwszej kondygnacji naziemnej samodzielnego lokalu niemieszkalnego - usługowego U.1, o powierzchni użytkowej wynoszącej 130,34 m<sup>2</sup> (sto trzydzieści całych trzydzieści cztery setne metra kwadratowego), składającego się z jednego pomieszczenia (tj. Lokalu 1) i postanawia, iż z własnością ww. lokalu związany będzie udział w wysokości 13.034/2.103.235 (trzydzieści tysięcy trzydzieści cztery łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć) części w Nieruchomości Wspólnej, -----

2) w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym art. 7 ust. 1 tej ustawy, ustanawia dla spółki pod firmą: **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie w drodze jednostronnej czynności prawnej, odrębną własność opisanego w § 3 ust. 1 pkt 7) lit. b) niniejszego aktu znajdującego się w budynku przy ulicy Tramwajowej 17B w Łodzi, na pierwszej kondygnacji naziemnej samodzielnego lokalu niemieszkalnego - usługowego U07, o powierzchni użytkowej wynoszącej 128,86 m<sup>2</sup> (sto dwadzieścia osiem całych osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składającego się z jednego pomieszczenia (tj. Lokalu 2) i postanawia, iż z własnością ww. lokalu związany będzie udział w wysokości 12.886/2.103.235 (dwanaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć) części w Nieruchomości Wspólnej, -----

3) w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym art. 7 ust. 1 tej ustawy, ustanawia dla spółki pod firmą: **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie w drodze jednostronnej czynności prawnej, odrębną własność opisanego w § 3 ust. 1 pkt 7) lit. c) niniejszego aktu znajdującego się w budynku przy ulicy Tramwajowej 17B w Łodzi, na pierwszej kondygnacji naziemnej samodzielnego lokalu niemieszkalnego - usługowego U.12, o powierzchni użytkowej wynoszącej 161,60 m<sup>2</sup> (sto sześćdziesiąt jeden całych sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego), składającego się z jednego pomieszczenia (tj. Lokalu 3) i postanawia, iż z własnością ww. lokalu związany będzie udział w wysokości 16.160/2.103.235 (szesnaście tysięcy sto sześćdziesiąt łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć) części w Nieruchomości Wspólnej, -----

4) w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym art. 7 ust. 1 tej ustawy, ustanawia dla spółki pod firmą: **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie w drodze jednostronnej czynności prawnej, odrębną własność opisanego w § 3 ust. 1 pkt 7) lit. d) niniejszego aktu znajdującego się w budynku przy ulicy Tramwajowej 17B w Łodzi, na pierwszej



pierwszej  
U.1, o  
ery setne  
tanawia,  
znaście  
zydzieści  
-----  
art. 7 ust.  
aniczoną  
ostronnej  
zego aktu  
pierwszej  
U07, o  
mdziesiąt  
Lokalu 2)  
wysokości  
rzez dwa  
nej, ----  
n art. 7 ust.  
graniczoną  
lnostronnej  
jszego aktu  
pierwszej  
o U.12, o  
eśdziesiąt  
Lokalu 3) i  
0/2.103.235  
ce dwieście  
-----  
m art. 7 ust.  
graniczoną  
dnostronnej  
ejszego aktu  
a pierwszej

kondygnacji naziemnej samodzielnego lokalu niemieszkalnego - usługowego U.13, o powierzchni użytkowej wynoszącej 81,04 m<sup>2</sup> (osiemdziesiąt jeden całych cztery setne metra kwadratowego), składającego się z jednego pomieszczenia (tj. Lokalu 4) i postanawia, iż z własnością ww. lokalu związany będzie udział w wysokości 8.104/2.103.235 (osiem tysięcy sto cztery łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć) części w Nieruchomości Wspólnej, -----

5) w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym art. 7 ust. 1 tej ustawy, ustanawia dla spółki pod firmą: **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie w drodze jednostronnej czynności prawnej, **odrębną własność** opisanego w § 3 ust. 1 pkt 7) lit. e) niniejszego aktu znajdującego się w budynku przy ulicy Tramwajowej 17B w Łodzi, na pierwszej kondygnacji naziemnej samodzielnego lokalu niemieszkalnego - usługowego U.15, o powierzchni użytkowej wynoszącej 77,28 m<sup>2</sup> (siedemdziesiąt siedem całych dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego), składającego się z jednego pomieszczenia (tj. Lokalu 5) i postanawia, iż z własnością ww. lokalu związany będzie udział w wysokości 7.728/2.103.235 (siedem tysięcy siedemset dwadzieścia osiem łamane przez dwa miliony sto trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć) części w Nieruchomości Wspólnej. -----

4. Przedstawiciel w imieniu Spółki 1 oświadcza, że **dokonuje podziału do korzystania (quoad usum) z nieruchomości wspólnej** w ten sposób, że:-----  
- Spółce 1 przysługiwać będzie prawo do umieszczenia jednostki klimatyzacyjnej w hali garażowej na pierwszej kondygnacji podziemnej w przeznaczonym na to miejscu,-----  
- Spółce 1 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania z **Miejsc Postojowych**.-----

Ponadto Przedstawiciel w imieniu Spółki 1 oświadcza, iż Spółka 1: -----

- 1) wyraża zgodę, aby właściciele niektórych lokali w Budynku, jako współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej, mieli prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej na następujących zasadach: -----

- z części balkonów, tarasów lub loggii, do wewnętrznej części balustrad, będących częścią Nieruchomości Wspólnej, przylegających do niektórych lokali, korzystać będą wyłącznie oraz utrzymywać w należyтым stanie i ponosić koszty utrzymania w należyтым stanie, na podstawie czynności ustalającej sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, każdorazowi właściciele tych lokali w ramach przysługującego im udziału w Nieruchomości Wspólnej,-----



- z komórek lokatorskich, będących częścią Nieruchomości Wspólnej, stanowiących część Budynku, korzystać będą wyłącznie oraz utrzymywać w należytym stanie i ponosić koszty utrzymania w należytym stanie, na podstawie czynności ustalającej sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, każdorazowi właściciele lokali w Budynku, w ramach przysługującego im udziału w Nieruchomości Wspólnej, -----
- właściciele lokali niemieszkalnych będą mieli wyłączne prawo do umieszczania, zgodnie z przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie oraz innymi przepisami aktów prawa miejscowego, na witrynach tych lokali, na przeznaczonych na to fragmentach elewacji Budynku nad tymi lokalami niemieszkalnymi (jednakże nie będzie to bezpośrednio ingerować w lokale mieszkalne) lub innych częściach Nieruchomości Wspólnej stanowiących miejsca na citylighty, standy lub billboardy, materiały reklamowe i informacyjne dotyczące prowadzonej w tych lokalach działalności, pokrywając koszty ich zakładania i utrzymywania w należytym stanie, -----
- właściciele lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji Budynku będą mieli wyłączne prawo do umieszczania na przeznaczonych na to miejscach na dachu Budynku (w miejscach na to przeznaczonych) jednostek klimatyzacyjnych, pokrywając koszty ich zakładania i utrzymywania w należytym stanie, -----
- właściciele lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji Budynku lub lokali, do których przylegają balkony, które stanowią ostatnią kondygnację lub dach Budynków - korzystać będą wyłącznie oraz utrzymywać w należytym stanie i ponosić koszty utrzymania w należytym stanie z części dachu Budynków stanowiących tarasy zielone, na podstawie czynności ustalającej sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ramach przysługującego im udziału w Nieruchomości Wspólnej, -----
- właściciele lokali niemieszkalnych będą mieli prawo do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że na podstawie czynności ustalającej sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej będą mieć prawo do zamontowania agregatów (jednostek klimatyzacyjnych) – jednego lub więcej, umieszczonych na Nieruchomości Wspólnej, tj. garażu na kondygnacji -1 Budynku w przeznaczonych na to miejscach, przy czym uprawnienie właścicieli lokali niemieszkalnych w tym zakresie będzie ograniczone do wyłącznego korzystania oraz utrzymywania w należytym stanie tej części Nieruchomości

Wspólnej,  
 mywać w  
 podstawie  
 Wspólnej,  
 ijącego im  
 -----  
 ieszczenia,  
 rzennego w  
 a witrnych  
 cu nad tymi  
 rgerować w  
 anowujących  
 rformacyjne  
 e koszty ich  
 -----  
 u będą mieli  
 ich na dachu  
 tyzacyjnych,  
 nie, -----  
 ku lub lokali,  
 cję lub dach  
 ytnym stanie i  
 u Budynków  
 jącej sposób  
 go im udziału  
 -----  
 orzystania z  
 ści ustalającej  
 ć prawo do  
 go lub więcej,  
 ondygnacji -1  
 nie właścicieli  
 a wyłącznego  
 Nieruchomości

- Wspólnej,-----
- z części kondygnacji podziemnej Budynku będącej częścią Nieruchomości Wspólnej stanowiących podziemne miejsca parkingowe, zwanych dalej także „Podziemnymi Miejscami Parkingowymi”, korzystać będą wyłącznie oraz utrzymywać w należytym stanie i ponosić koszty utrzymania w należytym stanie, na podstawie czynności ustalającej sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej każdorazowi właściciele lokali w Budynku w ramach przysługującego im udziału w Nieruchomości Wspólnej,-----
  - Deweloper oraz generalny wykonawca Przedsięwzięcia Deweloperskiego – **MAL-BUD-1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie uprawnieni będą do umieszczania na przeznaczonych na to fragmentach elewacji Budynku, na dachu Budynku oraz na ogrodzeniu Nieruchomości materiałów reklamowych i informacyjnych, pokrywając koszty ich zakładania i utrzymywania w należytym stanie na zasadach określonych w stosownej umowie zawartej ze wspólnotą mieszkaniową. -----

§ 4. Przedstawiciel Spółek działający w imieniu Spółek oświadcza, iż:-----

1) stosownie do uchwały Zarządu spółki pod firmą **INFINITY Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Obozowa 57, 01-161 Warszawa, NIP: 7010419230, REGON: 147183067), kapitał zakładowy 514.681,18 zł (pięćset czternaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych osiemnaście groszy) w całości opłacony, wpisanej 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: 0000505049 („**Emitent**”), z dnia 20 czerwca 2022 roku w przedmiocie emisji obligacji serii K oraz Warunków Emisji Obligacji Serii K emitowanych przez: INFINITY S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 20 czerwca 2022 r. stanowiących Załącznik nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji serii K z dnia 20 czerwca 2022 roku („**Warunki Emisji Obligacji J**”), Emitent na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku („**Ustawa o Obligacjach**”) postanowił wyemitować do 15.000 (piętnaście tysięcy) nie mających postaci dokumentu obligacji, w serii oznaczonej literą „K”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) („**Obligacje K**”), na następujących zasadach: -----

- 1) Obligacje K są oprocentowane zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji K, w szczególności:-----
- a) Obligacje K są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia); -----
  - b) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; -----
  - c) 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; -----
  - d) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji K za dany Okres Odsetkowy; -----
  - e) Odsetki od Obligacji K 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); -----
  - f) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu 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 danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); -----
  - g) W pkt. 17.2.4. ustalono okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w tabeli zamieszczonej w tym punkcie Warunków Emisji Obligacji K; -----
  - h) Oprocentowanie Obligacji K będzie obliczane według wzoru określonego w pkt. 17.3. Warunków Emisji Obligacji K; -----
  - i) Stopę Procentową ustala się według postanowień pkt. 17.4. Warunków Emisji Obligacji K;-----
- 2) Termin wykupu Obligacji K przypada na dzień 12 lipca 2025 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K; wykup Obligacji K może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 – 16 Warunków Emisji Obligacji K, w którym Obligacje K staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----
- a) na żądanie Obligatariusza lub -----
  - b) na żądanie Emitenta, lub -----
  - c) w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji, -----



acji K, w  
-----  
niem tego  
-----  
-----  
n, Emitent  
Roboczym  
-----  
any Okres  
-----  
łączeniem  
-----  
-----  
eniem tego  
ym dniem).  
niego dnia  
kończy w  
-----  
we”), które  
nieszczonej  
-----  
znego w pkt.  
-----  
nków Emisji  
-----  
**Wykupu”),**  
Warunkach  
godnie z pkt.  
wymagalne  
-----  
-----  
-----

- 3) miejscem wykupu Obligacji K jest miejscowość siedziby Emitenta; -----
- 4) świadczenia pieniężne z Obligacji K spełniane będą w złotych; sposób wypłaty świadczeń z Obligacji K określa pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji J; -----
- 5) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji K będą zabezpieczone Hipoteką na wszystkich lub na niektórych Lokalach w zależności od wartości nominalnej przydzielanych Obligacji K stosownie do tabeli zamieszczonej w pkt 11.2.2 Warunków Emisji docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji K, na zasadach tam wskazanych; wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznych złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji K, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji K oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji K, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji K przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.; -----
- 6) Emitent podpisał w dniu 15 czerwca 2022 roku z ze spółką pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, w całym akcie „**Administrator Hipoteki**”) umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji K, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy; -----
- 7) przedmioty hipoteki zostały poddane przez Emitenta wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach.-----

§ 5. Przedstawiciel działając w imieniu: -----

- spółki pod firmą **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** ustanawia na Lokalu 1, Lokalu 2, Lokalu 3, Lokalu 4 i Lokalu 5 opisanych w § 3 tego aktu notarialnego,

- spółki pod firmą **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** ustanawia na Lokalu 6, Lokalu 7 i Lokalu 8 opisanych odpowiednio w § 1 ust. 2, 3 i 4 tego aktu notarialnego,

**hipotekę łączną do sumy 18.000.000,00 zł (osiemnaście milionów złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, to jest spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064), celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń wynikających z Obligacji K, tj. do 15.000 (piętnaście tysięcy) nie mających postaci dokumentu obligacji w serii oznaczonej literą „K”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) („**Obligacje K**”), emitowanych na podstawie uchwały Zarządu spółki pod firmą **INFINITY Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (REGON: 147183067, KRS: 0000505049, „**Emitent**”) z dnia 20 czerwca 2022 roku w przedmiocie emisji obligacji serii K oraz Warunków Emisji Obligacji Serii K emitowanych przez: INFINITY S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 20 czerwca 2022 r. stanowiących Załącznik nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji serii K z dnia 20 czerwca 2022 roku („**Warunki Emisji Obligacji K**”), w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji K i należności z tytułu wykupu Obligacji K oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji K, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji K przez Emitenta, przy czym:-----

- 1) Obligacje K są oprocentowane zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji K, w szczególności:-----
  - a. Obligacje K są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia); -----
  - b. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; -----
  - c. 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; -----
  - d. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji K za dany Okres Odsetkowy; -----
  - e. Odsetki od Obligacji K naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: -----

-----  
ą ustanawia  
otarialnego,  
stanawia na  
otarialnego,  
1) na rzecz  
ograniczoną  
000579064),  
likujących z  
ligacji w serii  
każda, tj. o  
(„Obligacje  
ITY Spółka  
tent”) z dnia  
isji Obligacji  
zerwca 2022  
zerwca 2022  
y odsetek od  
i wydatków  
zez Emitenta  
późnienie w  
-----  
bligacji K, w  
-----  
czeniem tego  
-----  
-----  
zym, Emitent  
1) Roboczym  
-----  
a dany Okres  
-----  
z wyłączeniem  
-----

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo -----  
(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem); -----
- f. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu 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 danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); -----
- g. W pkt. 17.2.4. ustalono okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w tabeli zamieszczonej w tym punkcie Warunków Emisji Obligacji K; -----
- h. Oprocentowanie Obligacji K będzie obliczane według wzoru określonego w pkt. 17.3. Warunków Emisji Obligacji K; -----
- i. Stopę Procentową ustala się według postanowień pkt. 17.4. Warunków Emisji Obligacji K; -----
- 2) Termin wykupu Obligacji K przypada na dzień 12 lipca 2025 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K; wykup Obligacji K może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 – 16 Warunków Emisji Obligacji K, w którym Obligacje K staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----
- a. na żądanie Obligatariusza lub -----  
b. na żądanie Emitenta lub -----  
c. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji lub -----
- 3) miejscem wykupu Obligacji K jest miejscowość siedziby Emitenta; -----
- 4) świadczenia pieniężne z Obligacji K spełniane będą w złotych; sposób wypłaty świadczeń z Obligacji K określa pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji K. -----
- Ww. hipoteka zwana jest dalej „Hipoteką Obligacje”.-----

§ 6. Przedstawiciel Spółek działający w imieniu spółki pod firmą **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, niebędącej dłużnikiem osobistym, oświadczają, że co do obowiązku zapłaty na rzecz spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, KRS: 0000579064), jako administratora hipoteki, wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji K i należności z tytułu wykupu Obligacji K



oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji K, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji K przez Emitenta, wynikających z ww. 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji K, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), poddaje reprezentowaną przez niego spółkę, tj. spółkę pod firmą **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **18.000.000,00 zł (osiemnaście milionów złotych)**, z: Lokalu 1, Lokalu 2, Lokalu 3, Lokalu 4 i Lokalu 5 opisanych w § 3 tego aktu notarialnego, które to nieruchomości zostały obciążone hipoteką łączną do sumy **18.000.000,00 zł (osiemnaście milionów złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, to jest ww. spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, na podstawie oświadczenia zawartego w § 5 tego aktu, w celu zaspokojenia ww. roszczeń wynikających z Obligacji K.-----

Przedstawiciel Spółek działający w imieniu spółki pod firmą **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku jest brak zapłaty przez Emitenta świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji K na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K oraz sporządzenie przez spółkę pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, jako administratora hipoteki, oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi o bezskutecznym upływie 14 (czternasto)-dniowego terminu przewidzianego w pisemnym wezwaniu wysłanym przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe, tj. listem poleconym (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy – Prawo pocztowe, przyjmowana za pokwitowaniem przyjęcia i doręczana za pokwitowaniem odbioru) przez spółkę pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, jako administratora hipoteki, na adres Emitenta wskazany w Warunkach Emisji Obligacji K, wzywającym Emitenta do uiszczenia przez Emitenta świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji K na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K.-----

Wierzyciel ma prawo wielokrotnie, tj. zawsze, gdy wystąpi którekolwiek z określonych powyżej zdarzeń, występować o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności celem wyegzekwowania należnego świadczenia, co do całości lub części należnej kwoty, w terminie



w związku  
K, łącznie z  
Obligacji K  
niemających  
tj. o łącznej  
i), poddaje  
Ł Spółka z  
e art. 777 §  
osiemnaście  
h w § 3 tego  
ią do sumy  
oteki, to jest  
z siedzibą w  
kojenia ww.

### BUD ŁÓDŹ

wiadcza, że  
zapłaty przez  
skazanych w  
UST spółka  
ora hipoteki,  
upływie 14  
ym przesyłką  
oku – Prawo  
23 ustawy –  
kwitowaniem  
iedzialnością  
ta wskazany  
zez Emitenta  
w Warunkach

z określonych  
alności celem  
ty, w terminie

do dnia 31 grudnia 2026 roku. -----

§ 7. Przedstawiciel Spółek działający w imieniu spółki pod firmą **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, niebędącej dłużnikiem osobistym, oświadcza, że co do obowiązku zapłaty na rzecz spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, KRS: 0000579064), jako administratora hipoteki, wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji K i należności z tytułu wykupu Obligacji K oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji K, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji K przez Emitenta, wynikających z ww. 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji K, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), poddaje reprezentowaną przez niego spółkę, tj. spółkę pod firmą **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **18.000.000,00 zł (osiemnaście milionów złotych)**, z: Lokalu 6, Lokalu 7 i Lokalu 8 opisanych odpowiednio w § 1 ust. 2, 3 i 4 tego aktu notarialnego, które to nieruchomości zostały obciążone hipoteką łączną do sumy **18.000.000,00 zł (osiemnaście milionów złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, to jest ww. spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, na podstawie oświadczenia zawartego w § 5 tego aktu, w celu zaspokojenia ww. roszczeń wynikających z Obligacji K.-----

Przedstawiciel Spółek działający w imieniu spółki pod firmą **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku jest brak zapłaty przez Emitenta świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji K na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K oraz sporządzenie przez spółkę pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, jako administratora hipoteki, oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi o bezskutecznym upływie 14 (czternasto)-dniowego terminu przewidzianego w pisemnym wezwaniu wysłanym przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe, tj. listem poleconym (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy – Prawo pocztowe,

przyjmowana za pokwitowaniem przyjęcia i doręczana za pokwitowaniem odbioru) przez spółkę pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, jako administratora hipoteki, na adres Emitenta wskazany w Warunkach Emisji Obligacji K, wzywającym Emitenta do uiszczenia przez Emitenta świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji K na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K.-----

Wierzyciel ma prawo wielokrotnie, tj. zawsze, gdy wystąpi którekolwiek z określonych powyżej zdarzeń, występować o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności celem wyegzekwowania należnego świadczenia, co do całości lub części należnej kwoty, w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku. -----

§ 8. Notariusz poinformował Stawiającego się o treści i skutkach wynikających z art. 6 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz o treści art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku kodeks karny skarbowy – w tym w szczególności o skutkach przewidzianych w kodeksie karnym skarbowym w razie podania przez strony nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie.-

Notariusz poinformował Stawiającego także o treści art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i innych przepisach dotyczących hipoteki. -----

Notariusz poinformował Stawiającego się o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt. 6) i art. 786 oraz art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego, w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. ----

§ 9.1. Na podstawie oświadczeń objętych niniejszym aktem, (wypisu z rejestru gruntów, wypisu z kartoteki lokali oraz zaświadczeń o samodzielności lokali opisanych w § 3 ust 2 lit. a) – d) oraz odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców wydane dla Spółki 2) Przedstawiciel w imieniu spółki pod firmą **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oraz spółki pod firmą **PROFBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** żąda, aby czyniący notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt. 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----

- I. do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych  
o: -----



bioru) przez  
z siedzibą  
kach Emisji  
pieniężnych  
cji K.-----  
określonych  
ności celem  
, w terminie  
-----

rynikających  
wnych oraz o  
ry – w tym  
azie podania  
szczuplenie.-  
o księgach  
-----

§ 1 pkt. 6)  
ści o tym, iż  
e udowodnić  
tego zdarzenia  
łączonym. ----

stru gruntów,  
v § 3 ust 2 lit.  
Przedstawiciel  
owiedzialnością  
cią żąda, aby  
dnia 14 lutego  
ośrednictwem  
o następujące  
-----  
g Wieczystych  
-----

1) wyodrębnienie z księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** położonego na pierwszej kondygnacji naziemnej, budynku przy ulicy Tramwajowej 17B, w Łodzi, w województwie łódzkim, lokalu niemieszkalnego nr **U.1**, o powierzchni użytkowej wynoszącej **130,34 m<sup>2</sup>**, składającego się z jednego pomieszczenia, identyfikator lokalu: **106105\_9.0002.7017\_BUD.U.1\_LOK** i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, -----

- dokonanie w dziale I-Sp tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu, że każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 13.034/2.103.235 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

- dokonanie w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu jako właściciela **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON 367634890, KRS 0000897829), -----

- dokonanie w dziale II księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** wpisu, że każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu niemieszkalnego nr **U.1**, przysługuje udział wynoszący 13.034/2.103.235 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

2) wyodrębnienie z księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** położonego na pierwszej kondygnacji naziemnej, budynku przy ulicy Tramwajowej 17B, w Łodzi, w województwie łódzkim, lokalu niemieszkalnego nr **U07**, o powierzchni użytkowej wynoszącej **128,86 m<sup>2</sup>**, składającego się z jednego pomieszczenia, identyfikator lokalu: **106105\_9.0002.7017\_BUD.U07\_LOK** i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, -----

- dokonanie w dziale I-Sp tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu, że każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący **12.886/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

- dokonanie w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu jako właściciela **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON 367634890, KRS 0000897829), -----

- dokonanie w dziale II księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** wpisu, że każdoczesnemu

- właścicielowi przedmiotowego lokalu niemieszkalnego nr **U07**, przysługuje udział wynoszący **12.886/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----
- 3) wyodrębnienie z księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** położonego na pierwszej kondygnacji naziemnej, budynku przy ulicy Tramwajowej 17B, w Łodzi, w województwie łódzkim, lokalu niemieszkalnego nr **U.12**, o powierzchni użytkowej wynoszącej **161,60 m<sup>2</sup>**, składającego się z jednego pomieszczenia, identyfikator lokalu: **106105\_9.0002.7017\_BUD.U.12\_LOK** i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, -----
- dokonanie w dziale I-Sp tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu, że każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący **16.160/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----
  - dokonanie w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu jako właściciela **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON 367634890, KRS 0000897829), -----
  - dokonanie w dziale II księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** wpisu, że każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu niemieszkalnego nr **U.12**, przysługuje udział wynoszący **16.160/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----
- 4) wyodrębnienie z księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** położonego na pierwszej kondygnacji naziemnej, budynku przy ulicy Tramwajowej 17B, w Łodzi, w województwie łódzkim, lokalu niemieszkalnego nr **U.13**, o powierzchni użytkowej wynoszącej **81,04 m<sup>2</sup>**, składającego się z jednego pomieszczenia, identyfikator lokalu: **106105\_9.0002.7017\_BUD.U.13\_LOK** i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, -----
- dokonanie w dziale I-Sp tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu, że każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący **8.104/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

luguje udział  
stanowi grunt  
ącego się na  
eli lokali,-----  
na pierwszej  
w Łodzi, w  
ni użytkowej  
fikator lokalu:  
nowej księgi

zj wpisu, że  
wynoszący  
opisany w § 1  
eruchomości i

ko właściciela  
z siedzibą w

ażdoczesnemu  
rsluguje udział  
stanowi grunt  
jącego się na  
cieli lokali,-----  
na pierwszej  
w Łodzi, w  
chni użytkowej  
yfikator lokalu:  
i nowej księgi

tej wpisu, że  
ał wynoszący  
t opisany w § 1  
nieruchomości i

- dokonanie w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu jako właściciela  
**PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w  
Warszawie (REGON 367634890, KRS 0000897829), -----

- dokonanie w dziale II księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** wpisu, że każdoczesnemu  
właścicielowi przedmiotowego lokalu niemieszkalnego nr **U.13**, przysługuje udział  
wynoszący **8.104/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt  
opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na  
nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

5) wyodrębnienie z księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** położonego na pierwszej  
kondygnacji naziemnej, budynku przy ulicy Tramwajowej 17B, w Łodzi, w  
województwie łódzkim, lokalu niemieszkalnego nr **U.15**, o powierzchni użytkowej  
wynoszącej **77,28 m<sup>2</sup>**, składającego się z jednego pomieszczenia, identyfikator lokalu:  
**106105\_9.0002.7017\_BUD.U.15\_LOK** i założenie dla tego lokalu nowej księgi  
wieczystej, -----

- dokonanie w dziale I-Sp tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu, że  
każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący  
**7.728/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisany w § 1  
ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na nieruchomości i  
urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

- dokonanie w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej wpisu jako właściciela  
**PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w  
Warszawie (REGON 367634890, KRS 0000897829), -----

- dokonanie w dziale II księgi wieczystej **LD1M/00320136/5** wpisu, że każdoczesnemu  
właścicielowi przedmiotowego lokalu niemieszkalnego nr **U.15**, przysługuje udział  
wynoszący **7.728/2.103.235 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt  
opisany w § 1 ust. 1 niniejszego aktu oraz części budynku znajdującego się na  
nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

- II. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg  
Wieczystych o ujawnienie w działach II następujących ksiąg wieczystych:  
**WA1M/00553642/7, WA1M/00553644/1, WA1M/00553645/8** aktualnej firmy  
właściciela, tj. spółki pod firmą **PROFBUD spółka z ograniczoną**  
**odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie KRS 0000900959, REGON 141702253,
- III. do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych  
o dokonanie w działach IV ksiąg wieczystych: -----



- założonej na ww. wniosek zawarty w pkt 1) po wyodrębnieniu z księgi wieczystej **Kw nr LD1M/00320136/5**, -----  
- założonej na ww. wniosek zawarty w pkt 2) po wyodrębnieniu z księgi wieczystej **Kw nr LD1M/00320136/5**, -----  
- założonej na ww. wniosek zawarty w pkt 3) po wyodrębnieniu z księgi wieczystej **Kw nr LD1M/00320136/5**, -----  
- założonej na ww. wniosek zawarty w pkt 4) po wyodrębnieniu z księgi wieczystej **Kw nr LD1M/00320136/5**, -----  
- założonej na ww. wniosek zawarty w pkt 5) po wyodrębnieniu z księgi wieczystej **Kw nr LD1M/00320136/5**, -----  
oraz do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonanie w dziale IV ksiąg wieczystych: WA1M/00553642/7, WA1M/00553644/1, WA1M/00553645/8, -----

**hipoteki łącznej do sumy 18.000.000,00 zł (osiemnaście milionów złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, to jest spółki pod firmą **MFTRUST** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064), celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń wynikających z Obligacji K, tj. do 15.000 (piętnaście tysięcy) nie mających postaci dokumentu obligacji w serii oznaczonej literą „K”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) („**Obligacje K**”), emitowanych na podstawie uchwały Zarządu spółki pod firmą **INFINITY Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (REGON: 147183067, KRS: 0000505049, „**Emitent**”) z dnia 20 czerwca 2022 roku w przedmiocie emisji obligacji serii K oraz Warunków Emisji Obligacji Serii K emitowanych przez: **INFINITY S.A.** z siedzibą w Warszawie z dnia 20 czerwca 2022 r. stanowiących Załącznik nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji serii K z dnia 20 czerwca 2022 roku („**Warunki Emisji Obligacji K**”), w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji K i należności z tytułu wykupu Obligacji K oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji K, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji K przez Emitenta, przy czym:-----

1) Obligacje K są oprocentowane zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji K, w szczególności:-----

a. Obligacje K są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia); -----



eczystej Kw

eczystej Kw

eczystej Kw

eczystej Kw

eczystej Kw

/ydział Ksiąg

/00553642/7,

ch) na rzecz

ograniczoną

0000579064),

ynikających z

bligacji w serii

n) każda, tj. o

) („Obligacje

TY Spółka

nitent”) z dnia

misji Obligacji

zerwca 2022

1 czerwca 2022

aty odsetek od

w i wydatków

przez Emitenta

opóźnienie w

l:-----

Obligacji K, w

-----

łączeniem tego

-----

b. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; -----

c. 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; -----

d. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji K za dany Okres Odsetkowy; -----

e. Odsetki od Obligacji K 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); -----

f. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu 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 danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); -----

g. W pkt. 17.2.4. ustalono okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w tabeli zamieszczonej w tym punkcie Warunków Emisji Obligacji K; -----

h. Oprocentowanie Obligacji K będzie obliczane według wzoru określonego w pkt. 17.3. Warunków Emisji Obligacji K; -----

i. Stopę Procentową ustala się według postanowień pkt. 17.4. Warunków Emisji Obligacji K; -----

2) Termin wykupu Obligacji K przypada na dzień 12 lipca 2025 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji K; wykup Obligacji K może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 – 16 Warunków Emisji Obligacji K, w którym Obligacje K staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----

a. na żądanie Obligatariusza lub -----

b. na żądanie Emitenta lub -----

c. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji lub -----

3) miejscem wykupu Obligacji K jest miejscowość siedziby Emitenta; -----  
świadczenia pieniężne z Obligacji K spełniane będą w złotych; sposób wypłaty świadczeń z Obligacji K określa pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji K. -----

2. Przedstawiciel Spółek wskazuje adres do doręczeń spółki pod firmą MFTRUST

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (uczestnika postępowania): ulica Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa.-----

§ 10.1. Koszty związane z niniejszym aktem, w tym opłatę sądową, ponosi Emitent. ---

2. Przedstawiciel w imieniu reprezentowanych spółek oświadcza, że wierzytelności zabezpieczone hipoteką stanowią wierzytelności o wysokości nieustalonej, w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

§ 11. Wypisy niniejszego aktu wydawać należy także Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. -----

§ 12.1. W związku z żądaniem do notariusza o złożenie wniosku wieczystoksięgowego opłata sądowa z art. 42, art. 43, art. 44 i art. 45 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wynosi: -----

-----5x(100,00 zł + 100,00 zł + 200,00 zł) + 3x200,00 zł + 200,00 zł = 2.800,00 zł

2. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi: -----

- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych w kwocie:----- 19,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5, § 6, § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: -  
-----300,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku w kwocie: 69,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: 100,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku w kwocie: 23,00 zł

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.**

uczestnika

-----

mitent. ---

zytelności

eniu art. 7

czynności

-----

owi oraz

-----

sięgowego

o kosztach

-----

1.800,00 zł

-----

awy z dnia

19,00 zł

dliwości z

kwocie: -

300,00 zł

t. 41 i art.

: 69,00 zł

z dnia 28

100,00 zł

t. 41 i art.

: 23,00 zł

**Na oryginale właściwe podpisy Stawiającego się i notariusza.****Repertorium A nr 31898/2022**

Dnia ósmego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (08.07.2022 r.) w Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej, wypis ten sporządzony został przez notariusza Marcina Łaskiego dla spółki pod firmą **PROFBUD ŁÓDŹ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.

Pobrano:-----

– wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020 poz. 1473) w kwocie:-----

– 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 roku, poz. 931) w kwocie:-----

-----10,00 zł  
-----2,30 zł

NOTARIUSZ

Marcin Łaski

**5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń***Poufne***UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI****INFINITY S.A.****jako Emitent****oraz****MFTRUST****jako Administrator Zabezpieczeń**

## SPIS TREŚCI

Paragraf	Strona
1. Przedmiot Zlecenia .....	5
2. Uprawnienia i Obowiązki Administratora Zabezpieczeń .....	6
3. Zobowiązania Emitenta .....	8
4. Wynagrodzenie, Koszty i Depozyt .....	9
5. Uzyskanie Zaspokojenia z Zabezpieczeń .....	10
6. Obowiązki Umowy .....	12
7. Odpowiedzialność Cywilna .....	13
8. Zawiadomienia .....	14
9. Oświadczenia Stron .....	15
10. Postanowienia Dodatkowe .....	15
11. Postanowienia Końcowe .....	16
<b>Podpisy</b>	
Podpisy Stron .....	18



NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w dniu złożenia ostatniego podpisu (**Umowa**) pomiędzy:

- (1) **Infinity Spółka Akcyjną** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Obozowej nr 57 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 0000505049, NIP: 7010419230, REGON: 147183067, z kapitałem zakładowym w wysokości 514.681,18 PLN, wpłaconym w całości (**Emitent**), reprezentowaną przez:

Pawła Malinowskiego – Prezesa Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji oraz

- (2) **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** 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, (**Administrator Zabezpieczeń** lub **MFTRUST**), reprezentowaną przez:

Mirosława Fialka – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej umowy „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

#### ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 (słownie: piętnaście milionów) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej (**Obligacje**) i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii K (**WEO**) który stanowi załącznik 1 do niniejszej Umowy.
- (B) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji (**Wierzytelność**) będą:
- (a) hipoteka umowna łączna ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym do najwyższej kwoty zabezpieczenia, nie niższej niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych przez Emitenta (**Hipoteka**) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 ze zm.) (**Ustawa**), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na prawach:
- (i) lokalu nr 130 o powierzchni 75,0 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Dywizjonu 303, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze WA1M/00281164/4;
- (ii) lokalu nr 153 o powierzchni 62,4 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy ul. W. Chrzanowskiego 2, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji



- zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze WA6M/00496102/7;
- (iii) lokalu nr 106 o powierzchni 42,7 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy ul. W. Chrzanowskiego 2, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze WA6M/00496102/7;
- (iv) lokalu nr 49 o powierzchni 63,6 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Rozłogi 18, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00547207/1;
- (v) lokalu nr U01 o powierzchni 128,2 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (vi) lokalu nr U07 o powierzchni 128,9 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (vii) lokalu nr U11 o powierzchni 81,2 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (viii) lokalu nr U12 o powierzchni 161,0 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (ix) lokalu nr U13 o powierzchni 80,5 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (x) lokalu nr U15 o powierzchni 77,3 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (xi) lokalu nr U1 o powierzchni 236,1 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Waldorffa 41C, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Profbud Sp. z o.o. (daw. Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00553642/7;
- (xii) lokalu nr U2 o powierzchni 455,56 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Waldorffa 41C, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Profbud Sp. z o.o. (daw.

Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00553644/1;

- (xiii) lokalu nr U3 o powierzchni 201,9 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Waldorffa 41C, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Profbud Sp. z o.o. (daw. Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00553645/8;

zwane dalej łącznie (**Nieruchomościami**)

Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostaną złożone przez Dniem Emisji określonym w WEO.

- (b) złożenie przez dłużników hipotecznych w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) lub 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026; r. (**Oświadczenia**);
- (c) cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, przy czym przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia tej nieruchomości, Polisy wystawione będą do kwoty nie niższej niż szacowana wartość danej nieruchomości a przelewy wierzytelności z polisy obejmować będą 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 danej polisy (**Cesja**);
- (d) Umowa podporządkowania Obligacji MB-1 zdefiniowanych w WEO zobowiązaniom z Obligacji zawarta przed Dniem Emisji. Na jej mocy Emitent oraz dotychczasowi obligatariusze zobowiążą się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do odpowiednio niewypłacania oraz nieżądania wypłaty jakichkolwiek świadczeń z Obligacji MB-1 przed dniem wykupu Obligacji (**Podporządkowanie**).
- (C) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym w wypadku Oświadczenia i Cesji, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczenia i Cesji na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (D) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy.

**STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**

## 1. PRZEDMIOT ZLECENIA

1.1 Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

- (a) Hipoteki,
- (b) Oświadczeń,
- (c) Cesji,
- (d) Podporządkowania

(dalej łącznie **Zabezpieczenia**),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

1.2 Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.

1.3 Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym/obejmujących Zabezpieczenia.

1.4 Administrator Zabezpieczeń przygotuje projekty dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia, a także umowy odpłatnego udzielenia zabezpieczenia zawierane pomiędzy Emitentem, a właścicielami Nieruchomości - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych liczonych od dnia przekazania Administratorowi Zabezpieczeń kompletu dokumentów / informacji niezbędnych do przygotowania projektów tych dokumentów.

1.5 Administrator Zabezpieczeń przygotuje projekty dokumentów, na podstawie których Zabezpieczenia zostaną zwolnione i wykreślone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w przypadku niedojścia emisji do skutku - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń o tym, że emisja nie doszła do skutku.

1.6 Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek z siedzibą w Warszawie.

1.7 Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słusze interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.



## 2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

### 2.1 W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:

- (a) upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- (b) uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;
- (c) uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- (d) upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia;
- (e) uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia; oraz
- (f) uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności.

### 2.2 Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić, bez zbędnej zwłoki, zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.

### 2.3 Na pisemny wniosek Emitenta lub dłużnika hipotecznego Administrator będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie Nieruchomości lub części Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem, że zostaną spełnione warunki zwolnienia określone w WEO.

### 2.4 W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 2.3, na żądanie Emitenta lub właściciela odpowiedniej nieruchomości Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, pod warunkiem, że Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej określonej w WEO i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

### 2.5 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Nieruchomości obciążonej Hipoteką jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń. Jednakże Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta zobowiązań, zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub - w razie braku takich postanowień w warunkach emisji Obligacji - zgodnie z własnym uznaniem lub instrukcjami od obligatariuszy. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.

- 2.6 Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipoteki i Oświadczenia jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki lub Oświadczenia (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia w przypadku, gdy do Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza, bądź administracyjna.
- 2.7 Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub wobec dłużników wierzytelności objętych Oświadczeniem.
- 2.8 Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiegokolwiek osobę trzecią, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.
- 2.9 Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń (w tym e-mailowo na adresy wskazane w zawiadomieniach).
- 2.10 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.11 Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń lub zmiany Nieruchomości obciążonej Hipoteką przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń oraz/lub zmiany Zabezpieczeń na inne zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub inne uzgodnione zabezpieczenia, bez zbędnej zwłoki - w możliwie najkrótszym terminie.
- 2.12 Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.



- 2.13 Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.14 Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych. Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.15 Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezastnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezastnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt 2.12 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.16 W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.
- 2.17 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dokonywania przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności uprawniony do przeprowadzenia analizy w zakresie: (i) wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądu prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy Obligacji z Hipoteki.

### 3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1 Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:
- (a) podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;
  - (b) na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;
  - (c) niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
    - (i) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji

Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;

- (ii) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 5 (pięć) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany;
- (d) nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa; oraz
- (e) w przypadku przeniesienia własności Nieruchomości bez uprzedniej zgody Administratora Zabezpieczeń na zmianę lub wykreślenie takiego Zabezpieczenia, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od dnia przeniesienia własności Nieruchomości, Emitent będzie zobowiązany do przekazania Administratorowi Zabezpieczeń oświadczeń każdego z nabywców Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości na warunkach nie gorszych niż Oświadczenie, przy czym obowiązek ten nie będzie dotyczył przypadku, gdy nabywca Nieruchomości wpłacił na rachunek bankowy, z którego są wypłacane obligatariuszom świadczenia pieniężne wynikające ze zobowiązań z Obligacji, kwotę pozwalającą, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, na zabezpieczenie całości roszczeń wynikających z Obligacji oraz zwolnienie Nieruchomości z Zabezpieczeń.

3.2 WEO stanowić będą załącznik do niniejszej Umowy, który zostanie do niej włączony przez Strony niezwłocznie po podpisaniu WEO przez Emitenta. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wyśle za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od jego podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### 4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

4.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

(a)

(b)

- 4.2 Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1(a) oraz 4.1(b)(ii) oraz 4.1(b)(iii) powyżej, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.
- 4.3 Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1(b)(i) powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem, że faktura obejmująca pierwsze wynagrodzenie zostanie wystawiona w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.
- 4.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt. 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 4.5 Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych i udokumentowanych kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń tytułem opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych lub innych opłat publicznoprawnych w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, które nie zostały pokryte przez obligatariuszy na podstawie pkt 5.6 Umowy lub wyegzekwowane z zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów przy czym nie dotyczy to zaliczek na niewymagalne koszty inne niż ww. koszty oraz zaliczek na koszty doradców zewnętrznych, z wyłączeniem kosztów komornika.
- 4.6 Celem zabezpieczenia wiarytelności Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności koszty postępowania egzekucyjnego w terminie 7 (siedmiu) dni od daty przekazania Emitentowi otrzymanych przez agenta Emisji wpłat inwestorów dokonanych na przydzielone Obligacje (rozliczenia emisji) Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 29 1140 2004 0000 3802 8043 1396 kwotę 30.000,00 (słownie: trzydziestu tysięcy) PLN. Kwota powyższa zostanie zwrócona Emitentowi, na pisemny wniosek Emitenta, w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Kwota może zostać pomniejszona przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenie należne Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy.

## **5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ**

- 5.1 Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, WEO oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Oświadczeń lub Cesji)

- 5.2 Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.
- 5.3 W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z Zabezpieczeń będzie:
- (a) równa kwocie niespłaconych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności;
  - (b) wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa, a Administrator Zabezpieczeń prześle nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych udokumentowanych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
  - (c) niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą mogli dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.4 Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczone na pokrycie należności z Obligacji przysługujących każdemu z obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości przysługujących im należności. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3(b) Umowy, będą przeznaczone także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.5 Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń udokumentowanych kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń oraz udokumentowane: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności, w następującej kolejności:
- (a) należność główna z Obligacji;
  - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
  - (c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.
- 5.6 W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu



Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

5.7 W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3(c) powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:

- (a) należność główna z Obligacji;
- (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
- (c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.

5.8 Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku egzekucji z Zabezpieczeń po ewentualnym potrąceniu niezapłaconych Administratorowi Zabezpieczeń kwot, o których mowa w pkt 4.1 i 4.5 Umowy.

5.9 Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.7 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad kwotę Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.

5.10 W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.

5.11 Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## **6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

6.1 Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

6.2 Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

- (a) Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie zmiany warunków emisji Obligacji bez zgody Administratora Zabezpieczeń przewidzianej w niniejszej Umowie, lub niewykonania lub nienależytego



wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych;

- (b) Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń zobowiązań wynikających z Umowy w wyniku rażącego niedbalstwa pomimo wezwania Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych.

- 6.3 Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 13 lipca 2022 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4 Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną (co nie dotyczy jednak przypadku, gdy wada prawna wynikać będzie z działania Administratora Zabezpieczeń).

## 7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

- 7.1 Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 5-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) określonego w pkt. 4.1 powyżej.
- 7.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność z tytułu zawinionego przez Administratora Zabezpieczeń niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy na zasadach ogólnych.
- 7.3 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.4 Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.5 Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy lub Emitenta za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.
- 7.6 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.
- 7.7 W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania

Administradora Zabezpieczeń (**Roszczenia**), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego (**Świadczenie**), Emitent – z zastrzeżeniem postanowienia pkt 7.8 poniżej - będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym udokumentowanych kosztów procesu, w tym adekwatnych i rynkowych kosztów Kancelarii MFW FIAŁEK Kancelaria Radcy Prawnego Mirosław Krzysztof Fiałek, jeśli skorzystanie z usług tej Kancelarii znajdowało uzasadnienie na następujących warunkach spełnionych łącznie:

- (a) o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiejkolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- (b) Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- (c) zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.

7.8 Postanowienie punktu 7.7 powyżej nie będzie mieć zastosowania w przypadku gdy, w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń powstałe z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.

## 8. ZAWIADOMIENIA

8.1 Z zastrzeżeniem przypadków, gdy Umowa wymaga doręczenia na piśmie, korespondencja pomiędzy Stronami odbywa się pocztą elektroniczną na adresy e-mail osób odpowiedzialnych, wskazane w pkt 8.3. Wszelka korespondencja w formie pisemnej przekazywana zgodnie z Umową powinna być doręczana odpowiedniej Stronie: Administratorowi Zabezpieczeń na adres wskazany na wstępie Umowy, zaś Emitentowi na adres wskazany na wstępie Umowy.

8.2 W przypadku korespondencji doręczanej w formie pisemnej za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data upływu drugiego 7-dniowego terminu odbioru przesyłki dwukrotnie awizowanej – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata pomimo awizowania.

8.3 Komunikacja drogą elektroniczną będzie następować via e-mail na następujące adresy:

- (a) dla Emitenta: Tomasz Kozak – [tkozak@profbud.info](mailto:tkozak@profbud.info), Agnieszka Godlewska – [agodlewska@profbud.info](mailto:agodlewska@profbud.info) oraz Beata Zarzyńska – [bzarzynska@profbud.info](mailto:bzarzynska@profbud.info)
- (b) dla Administratora Zabezpieczeń: Mirosław Fiałek – [office@mfwfialek.com](mailto:office@mfwfialek.com).

- 8.4 Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5 O każdej zmianie danych do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

## 9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1 Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2 Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3 Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4 Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5 W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

## 10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1 Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 10.2 W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- (a) zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;
  - (b) osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;



- (c) osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2(b), złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

10.3 Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do traktowania jako poufnych i nie ujawniania osobom trzecim jakichkolwiek danych o Emitencie, oraz jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z Umową i realizowanymi na jej podstawie czynnościami, które zostaną mu udostępnione przez Emitenta w związku z wykonaniem Umowy, zarówno w okresie obowiązywania Umowy, jak i po jej realizacji lub rozwiązaniu, bez uprzedniej pisemnej zgody Emitenta. Ograniczenie wskazane w zdaniu poprzednim nie dotyczy wykonywania obowiązków Administratora Zabezpieczeń wynikających z niniejszej umowy oraz informacji publicznie dostępnych lub ujawnionych przez Emitenta oraz przypadków zobowiązania Administratora Zabezpieczeń do ujawnienia tego rodzaju informacji przez kompetentny organ władzy publicznej, a także nie wyłącza możliwości podawania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o fakcie działania w tym charakterze w związku z emisją Obligacji przez Emitenta.

## 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1 Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2 Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3 Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4 W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteki, jak i Oświadczenie, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5 Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 11.6 W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 11.7 Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 11.8 Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.
- 11.9 Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

- 11.10 Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11 W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12 Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13 Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.



## PODPISY STRON

## Emitent

INFINITY S.A.

Podpis:



Signed by /  
Podpisano przez:  
Paweł Malinowski  
Date / Data:  
2022-06-15  
15:15

Imię i nazwisko:

Paweł Malinowski

Stanowisko:

Prezes Zarządu

## Administrator Zabezpieczeń

MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Podpis:

Imię i nazwisko:

Mirosław Fiałek

Stanowisko:

Członek Zarządu

Mirosław  
Krzysztof  
Fiałek

Elektronicznie  
podpisany przez  
Mirosław Krzysztof  
Fiałek  
Data: 2022.06.14  
18:46:38 +02'00'

*Poufne*

**ANEKS NR 1**

**DO**

**UMOWY ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI**

**INFINITY S.A.**

**jako Emitent**

**oraz**

**MFTRUST**

**jako Administrator Zabezpieczeń**

NINIEJSZY ANEKS został zawarty w dniu złożenia ostatniego podpisu (**Umowa**) pomiędzy:

- (1) **Infinity Spółka Akcyjną** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Obozowej nr 57 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 0000505049, NIP: 7010419230, REGON: 147183067, z kapitałem zakładowym w wysokości 514.681,18 PLN, wpłaconym w całości (**Emitent**), reprezentowaną przez:

Pawła Malinowskiego – Prezesa Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji oraz

- (2) **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** 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, (**Administrator Zabezpieczeń** lub **MFTRUST**), reprezentowaną przez:

**Mirosława Fiałka** – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej umowy „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

#### ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Strony w dniu 15 czerwca 2022 r. zawarły Umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji (dalej jako „**Umowa Zlecenia**”), na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora podporządkowania Obligacji MB-1 i cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- (B) Strony postanowiły doprecyzować postanowienia Umowy Zlecenia w zakresie Zabezpieczeń roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji Serii K poprzez wskazanie sposobu ustalenia Nieruchomości, które zostaną objęte Hipoteką umowną łączną ustanowioną na pierwszym miejscu hipotecznym do najwyższej kwoty zabezpieczenia, nie niższej niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych przez Emitenta (**Hipoteka**) na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

#### Mając powyższe na uwadze Strony uzgadniają co następuje:

1. Strony na mocy zgodnego porozumienia postanawiają zmienić punkt (B) Preambuly Umowy Zlecenia nadając mu następujące brzmienie:
  - (B) „Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji (**Wierzytelność**) będą:
    - (a) hipoteka umowna łączna ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym do najwyższej kwoty zabezpieczenia, nie niższej niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych przez Emitenta (**Hipoteka**) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 ze zm.) (**Ustawa**), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na prawach:

- (i) lokalu nr 130 o powierzchni 75,0 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Dywizjonu 303, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze WA1M/00281164/4;
- (ii) lokalu nr 153 o powierzchni 62,4 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy ul. W. Chrzanowskiego 2, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze WA6M/00496102/7;
- (iii) lokalu nr 106 o powierzchni 42,7 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy ul. W. Chrzanowskiego 2, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze WA6M/00496102/7;
- (iv) lokalu nr 49 o powierzchni 63,6 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Rozłogi 18, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Grupa Profbud Sp. z o.o. (daw. Grupa Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00547207/1;
- (v) lokalu nr U01 o powierzchni 128,2 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (vi) lokalu nr U07 o powierzchni 128,9 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (vii) lokalu nr U11 o powierzchni 81,2 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (viii) lokalu nr U12 o powierzchni 161,0 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (ix) lokalu nr U13 o powierzchni 80,5 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;
- (x) lokalu nr U15 o powierzchni 77,3 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Łodzi w dzielnicy Śródmieście przy ul. Tramwajowej 17B, województwo łódzkie, którego właścicielem jest Profbud Łódź Sp. z o.o. (daw. Profbud Łódź Sp. z o.o. sp.k.), dla



którego po Dniu Emisji zostanie wyodrębniona nowa księga wieczysta z księgi wieczystej o numerze LD1M/00320136/5;

- (xi) lokalu nr U1 o powierzchni 236,1 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Waldorffa 41C, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Profbud Sp. z o.o. (daw. Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00553642/7;
- (xii) lokalu nr U2 o powierzchni 455,56 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Waldorffa 41C, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Profbud Sp. z o.o. (daw. Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00553644/1;
- (xiii) lokalu nr U3 o powierzchni 201,9 m<sup>2</sup> położonego na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Waldorffa 41C, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, którego właścicielem jest Profbud Sp. z o.o. (daw. Profbud Sp. z o.o. sp.k.), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00553645/8;

zwane dalej łącznie (**Nieruchomościami**), z zastrzeżeniem pkt 11.2.2. Warunków Emisji Obligacji stanowiących **Załącznik nr 1** do Umowy Zlecenia, zgodnie z którym Emitent w przypadku planowanego przydziału Obligacji w wysokości mniejszej niż 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych) dokona wyboru, które z Nieruchomości, objęte zostaną Hipoteką z zastrzeżeniem, że ich łączna Zdolność Zabezpieczeniowa nie może być niższa niż wartość nominalna przydzielanych Obligacji. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku ustanowienia Hipoteki jedynie na wybranych Nieruchomościach, wszelkie odniesienia w Umowie Zlecenia odnoszące się do **Nieruchomości** będą dotyczyły Nieruchomości, na których zostanie ustanowione zabezpieczenie w formie Hipoteki.

Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostaną złożone przez Dniem Emisji określonym w WEO.

- (b) złożenie przez dłużników hipotecznych w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) lub 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026; r. (**Oświadczenia**);
- (c) cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości (z zastrzeżeniem, że polisa ubezpieczeniowa dotyczyła będzie jedynie wybranych przez Emitenta Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka) na Administratora Zabezpieczeń, przy czym przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia tej nieruchomości, Polisy wystawione będą do kwoty nie niższej niż szacowana wartość danej nieruchomości a przelewy wierzytelności z polisy obejmować będą 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 danej polisy (**Cesja**);



- (d) Umowa podporządkowania Obligacji MB-1 zdefiniowanych w WEO zobowiązaniom z Obligacji zawarta przed Dniem Emisji. Na jej mocy Emitent oraz dotychczasowi obligatariusze zobowiążą się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do odpowiednio niewypłacania oraz nieżądania wypłaty jakichkolwiek świadczeń z Obligacji MB-1 przed dniem wykupu Obligacji (**Podporządkowanie**).

## 2. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 2.1 Z zastrzeżeniem zmian wynikających z niniejszego Aneksu pozostałe postanowienia Umowy Zlecenia nie ulegają zmianom.
- 2.2 W razie wątpliwości Strony potwierdzają, że zawarcie Aneksu nie stanowi odnowienia zobowiązania w trybie art. 506 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w odniesieniu do zobowiązań wynikających z zawartej przez Strony Umowy.
- 2.3 Wszelkie wyrażenia pisane wielką literą oraz niezdefiniowane inaczej w niniejszym Aneksie mają znaczenie nadane im w Umowie Zlecenia.
- 2.4 Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.
- 2.5 Aneks został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

## PODPISY STRON

### Emitent

**INFINITY S.A.**

Podpis:



Signed by /  
Podpisano przez:  
Paweł Malinowski  
Date / Data:  
2022-07-07  
17:26

Imię i nazwisko:

Paweł Malinowski

Stanowisko:

Prezes Zarządu

### Administrator Zabezpieczeń

**MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Podpis:

Imię i nazwisko:

Mirosław Fiałek

Stanowisko:

Członek Zarządu

Mirosław  
Krzysztof Fiałek

Elektronicznie podpisany  
przez Mirosław Krzysztof  
Fiałek  
Data: 2022.07.07 18:32:33  
+02'00'

## 5.7 Definicje i objaśnienia skrótów

<b>ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;
<b>Autoryzowany Doradca, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Firma Inwestycyjna</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
<b>Depozyt</b>	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;
<b>Dzień Badania</b>	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Ewidencji;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji,
<b>Emisja</b>	oznacza emisję niepubliczną Obligacji;
<b>Emitent, Spółka</b>	oznacza <b>Infinity S.A.</b> z siedzibą w Warszawie, ul. Obozowa 57, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000505049, NIP: 7010419230, REGON: 147183067, o kapitale zakładowym w wysokości 514.681,18 zł (opłaconym w całości)
<b>EUR</b>	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>GPW lub Organizator Alternatywnego Systemu</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie lub jej następców prawnych;
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>KDPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
<b>Nota, Nota Informacyjna</b>	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii K do obrotu w ASO Catalyst

<b>Obligacje, Obligacje serii K</b>	oznacza obligacje serii K Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
<b>Obligacje MB-1</b>	Obligacje wyemitowane przez Emitenta objęte przez spółkę Mal-Bud-1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedziba w Warszawie
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji 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;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 17. 4. Warunków Emisji
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b>	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>	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
<b>Skonsolidowane Kapitały Własne</b>	oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy

	Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
<b>Skorygowane Zadłużenie Finansowe Netto</b>	oznacza Zadłużenie Finansowe Netto pomniejszone o zadłużenie z tytułu Obligacji MB-1, z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero;
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa COVID-19</b>	oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 z późn. zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii K, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	<p>oznacza zadłużenie z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;</li> <li>(b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);</li> <li>(c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;</li> <li>(d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;</li> <li>(e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);</li> <li>(f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z</li> </ul>



	<p>takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);</p> <p>(g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;</p> <p>(h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:</p> <p>(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz</p> <p>(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;</p> <p>dla uniknięcia wszelkich wątpliwości Zadłużenia Finansowego nie stanowią odroczone płatności na rzecz spółdzielni mieszkaniowych związane z realizacją projektów deweloperskich;</p> <p>(i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;</p> <p>(j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;</p> <p>Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.</p>
<b>Zadłużenie Finansowe Netto</b>	<p>oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnik Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz</li> <li>• środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania.</li> </ul>