

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii B wyemitowanych przez spółkę pod firmą
Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku



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. (rynku 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 nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 7 listopada 2023 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

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 dla obligacji serii B 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 dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

 DOMESTA

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Adam
Niklas

Date / Data:
2023-11-07 11:19

 DOMESTA

Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław
Krzysztof
Maraszek

Date / Data:
2023-11-07 11:25

Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Nota Informacyjna dla obligacji serii B emitowanych przez Domesta sp. z o.o. 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 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 Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin
Jankowski

Elektronicznie
podpisany przez Piotr
Marcin Jankowski
Data: 2023.11.07
11:06:03 +01'00'

Radosław
Krzyżak

Elektronicznie
podpisany przez
Radosław Krzyżak
Data: 2023.11.07
10:57:56 +01'00'

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa:	Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdańsk
Adres:	ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk
Numer telefonu:	22 298 98 96
Strona internetowa:	https://www.domesta.com.pl/
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@domesta.com.pl
NIP:	5840201594
REGON:	190561509
Numer KRS:	0000061417
Kod LEI	259400R3CORR5S6HEL07

2.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Przemysław Maraszek Prezes Zarządu
- Marcin Niklas Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu z prokurentem.

2.2. 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 posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

2.3. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	14226131900000
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
II.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	3
2.1.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.2.	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
2.3.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	4
III.	CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.....	8
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju.....</i>	<i>8</i>
3.1.2.	<i>Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie</i>	<i>9</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko utraty płynności finansowej.....</i>	<i>9</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....</i>	<i>10</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Emitenta na rynku lokalnym</i>	<i>10</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko związane z konkurencją</i>	<i>10</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali.....</i>	<i>11</i>
3.1.8.	<i>Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi</i>	<i>11</i>
3.1.9.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....</i>	<i>11</i>
3.1.10.	<i>Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów</i>	<i>12</i>
3.1.11.	<i>Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami.....</i>	<i>12</i>
3.1.12.	<i>Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości</i>	<i>12</i>
3.1.13.	<i>Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze</i>	<i>13</i>
3.1.14.	<i>Ryzyko związane z komercjalizacją oraz z utratą najemców nieruchomości komercyjnych.....</i>	<i>13</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami	14
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	<i>14</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>15</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji</i>	<i>17</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia w ogóle</i>	<i>17</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....</i>	<i>18</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta</i>	<i>18</i>
3.2.7.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy</i>	<i>18</i>
3.2.8.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....</i>	<i>18</i>
3.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami</i>	<i>18</i>
3.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu</i>	<i>20</i>
3.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności</i>	<i>21</i>

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	21
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez Komisję.....	22
3.4. Inne ryzyka	23
IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	24
4.1. Cel emisji	24
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	24
4.3. Wielkość emisji.....	24
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	24
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	24
4.6. Wykup Obligacji	26
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	26
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	26
4.6.3. Obowiązkowa amortyzacja.....	26
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	27
4.7.1. Podwyższenie i obniżenie Marży	28
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	28
4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy.....	29
4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem	30
4.11. 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.....	31
4.12. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia.....	31
4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	31
4.14. 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	31
V. ZAŁĄCZNIKI	32
5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	32

5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	41
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	48
5.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	51
5.5.	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki	72
5.6.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	87
5.7.	Definicje i objaśnienia skrótów	103

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, współpracownikami 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 działalnością Emitenta i jego otoczeniem

3.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Poziom przychód Emitenta uzależniony jest od poziomu zamożności ludności, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu walut obcych wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychód Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

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 średnie.

3.1.2. Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie

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 nastąpiły krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało i w dalszym ciągu ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

3.1.3. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi

terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

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 niskie.

3.1.4. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Emitent prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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 wysokie.

3.1.5. Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Emitenta na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Emitenta jest gdański rynek mieszkaniowy. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku pomorskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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. Ryzyko nie zrealizowało się w sposób istotny w przeszłości.

3.1.6. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na inne rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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.

3.1.7. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Emitent jest uzależniony od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

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 średnie.

3.1.8. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

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

3.1.9. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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.

3.1.10. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Emitent dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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.

3.1.11. Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Emitenta z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Emitenta. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na Emitencie ciąży, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez Emitenta z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 647¹ § 5 KC, generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż Emitent prowadzący roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa będzie ponosił konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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.

3.1.12. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości

Emitent decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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 zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Spółce posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i 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.

3.1.14. Ryzyko związane z komercjalizacją oraz z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Spółka jest właścicielem budynku biurowego w Gdańsku, których powierzchnia ma być wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Istotnym dla wyników Emitenta będzie poziom i warunki najmu powierzchni przeznaczonych pod wynajem dla najemców zewnętrznych.

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. Emitent może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Spółka 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 Emitenta. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Spółka 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 Emitenta, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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.

3.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami

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 uprawnień 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 zaspokajane 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, 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.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

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.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wartości wskaźnika WIBOR lub zmiana wskaźnika WIBOR na jego zamiennik określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie 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 społecznym 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 sporządzenia Noty 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).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

3.2.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości 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.

3.2.4. Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia w ogóle

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji będą miały w Dniu Emisji status obligacji zabezpieczonych, 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 Depozycie).

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 30 listopada 2024 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres 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 zostanie złożone przed Dniem Emisji przez spółki zależne od Emitenta. Pomimo zawarcia umowy udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi będącymi właścicielami poszczególnych nieruchomości, na podstawie której spółki zależne zobowiążą się wobec Emitenta, że podejmą wszelkie możliwe czynności by ustanowić Hipotekę na nieruchomościach oraz powstrzymają się od jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, 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.

3.2.5. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

3.2.6. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

3.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

3.2.8. 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 Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, 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 rynkiem kapitałowym

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 funkcjonowaniu 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 Komisji, 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 GPW 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 na Rynku ASO Catalyst,
- 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 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, 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 Obligatoriusza 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 Komisję

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

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 zapewnienia 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 ciążących 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.

3.4. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Oferującego. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**4.1. Cel emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane:

- 1) w pierwszej kolejności na nabycie obligacji serii A I przedterminowy wykup obligacji serii A Emitenta,
- 2) pozostała część na finansowanie podstawowej działalności Emitenta.

Środki na potrzeby realizacji przedterminowego wykupu obligacji serii A, po odpowiednim uwzględnieniu wartości nabytych przez Emitenta obligacji własnych serii A, zostaną przez Firmę Inwestycyjną przełane bezpośrednio do KDPW po otrzymaniu od Emitenta wezwania od KDPW do wniesienia środków na wykup całościowy obligacji serii A na rachunek bankowy i w terminie tam wskazanym.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Emitenta, w tym publikowane są raporty bieżące oraz okresowe.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje są obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej (zabezpieczenia zostaną ustanowione w terminie późniejszym), o oprocentowaniu zmiennym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B.

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

Zostało skierowanych 149 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 (dwadzieścia pięć 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 20 października 2023 r.

	do 3 listopada 2023 r.
Data przydziału Obligacji	10 listopada 2023 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 25.000
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	36,10%
Liczba Obligacji, które zostały wstępnie przydzielone	25.000
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	138
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	138
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	Emitent przydzielił 2500 Obligacji w ramach przeprowadzonej subskrypcji podmiotowi powiązanemu z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje 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 emisji Obligacji wyniosły 746 365,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 746 365,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji obligacji ujmowane są w części działalności finansowej emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalnie do wysokości kapitału obligacji. Amortyzacja obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.

Wstępna alokacja Obligacji ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii B w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po Dniu Emisji.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **10 listopada 2026 r.** („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem pkt. 12.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

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 Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej 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, najwcześniej na koniec II Okresu Odsetkowego, na zasadach określonych w pkt. 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego Rynku ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami.

4.6.3. Obowiązkowa amortyzacja

Emitent zobowiązany będzie do wcześniejszego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) w Dniu Płatności Odsetek za VI 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 VI Okres Odsetkowy będzie wynosić 600 zł lub mniej.

Przeprowadzenie obowiązkowej amortyzacji Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego Rynku ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

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

- punkt 17 *Odsetki*,
- punkt 18 *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 lub innej stronie, która ją zastąpi.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji punkt 16 stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Marża Obligacji wynosi 5,25% (pięć procent 25/100).

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 17.3 Warunków Emisji.

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	7 lutego 2024	10 lutego 2024
2.	10 lutego 2024	7 maja 2024	10 maja 2024
3.	10 maja 2024	7 sierpnia 2024	10 sierpnia 2024
4.	10 sierpnia 2024	6 listopada 2024	10 listopada 2024
5.	10 listopada 2024	5 lutego 2025	10 lutego 2025
6.	10 lutego 2025	7 maja 2025	10 maja 2025
7.	10 maja 2025	6 sierpnia 2025	10 sierpnia 2025
8.	10 sierpnia 2025	5 listopada 2025	10 listopada 2025
9.	10 listopada 2025	5 lutego 2026	10 lutego 2026
10.	10 lutego 2026	6 maja 2026	10 maja 2026
11.	10 maja 2026	5 sierpnia 2026	10 sierpnia 2026
12.	10 sierpnia 2026	5 listopada 2026	10 listopada 2026

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW

4.7.1. Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,30, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,40 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 1,30. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższeniem nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 1,30. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 1,30.

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości („Hipoteka”), która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym:

a) Hipoteka została ustanowiona na:

„**Nieruchomości**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową (działka nr 280) położona w Gdańsku – dzielnica Jasień w rejonie ul. Guderskiego będąca własnością Emitenta, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00093961/5 i zgodnie ze wstępnym projektem podziału będzie się składać z:

Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Wartość wg operat
280/1	9508	15 882 370 PLN
280/4	7926	
280/2	8968	18 354 620 PLN
280/3	12727	

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka na kwotę 27.750.000 PLN zabezpieczająca wierzytelności wynikające z obligacji serii A na rzecz MJH Moskwa, Jarmul, Haładaj i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p.

- b) Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostały złożone w dniu 7 listopada 2023 r. (Rep. A nr 3977/2023);
- c) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego (Rep. A nr 3977/2023) 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 31 grudnia 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga

złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

- d) Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 30 listopada 2024 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach
- e) Wycena Nieruchomości została sporządzona w dniu 10 października 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Króla, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych stanowią Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- f) Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 4 Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora Hipoteki, zgodę na zwolnienie dwóch działek, tj. 280/1 i 280/4 albo 280/2 i 280/3, wchodzących w skład Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką (bezcieżarowe odłączenie działki) oraz złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z warunkami wskazanymi w Warunkach Emisji pkt 11 stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej)..

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

W dniu 11 lipca 2023 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Wspólnicy sp.k.
Nazwa (firma) skrócona:	Nd.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa
Telefon:	+48 22 206 46 30
e-mail:	kontakt@mjhlegal.pl
Numer KRS:	0000842464
REGON:	386113475
NIP:	5213897212

4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy

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

W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.

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

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 czerwca 2023 r. rozumiana jako suma pozycji zobowiązań długoterminowych i zobowiązań krótkoterminowych, wyniosła 111.984 tys. zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 27 632 tys. zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 40 653 tys. zł
- zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, tj. Grupy Kapitałowej Inpro, rozumiana jako suma pozycji zobowiązań długoterminowych i zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 281 665 tys. zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 81 503 tys. zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 80 302 tys. zł
- zobowiązania przeterminowane: 325 tys. zł

Prognozowana 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 i będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 72 085 tys. zł, nie więcej niż 36 %,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 63 786 tys. zł, nie więcej niż 30 %.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.domesta.com.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Seria	Wartość nominalna	Data zapadalności	Rynek notowań	Zabezpieczenie
A*	18 500 000,00 zł	9 marca 2024 roku	Tak, ASO Catalyst	Tak

W dniu 6 listopada 2023 r. Emitent raportem bieżącym nr 3/2023 zawiadomił o zamiarze przeprowadzenia całkowitego wykupu obligacji serii A w dniu 24 listopada 2023 r.

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada żadnych innych papierów wartościowych, które są lub były notowane na rynku regulowanym.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującym adresem:

www.domesta.com.pl

4.11. 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.

4.12. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia

Nie dotyczy – rating nie był przyznany.

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

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

4.14. 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 poszanowania 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 9

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 07.11.2023 godz. 09:54:12

Numer KRS: 0000061417

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	27.11.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	59	Data dokonania wpisu 28.07.2023
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/13697/23/533	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 190561509, NIP: 5840201594
3.Firma, pod którą spółka działa	DOMESTA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 7234 SĄD REJONOWY W GDAŃSKU XII WYDZIAŁ KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
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. POMORSKIE, powiat GDAŃSK, gmina GDAŃSK, miejsc. GDAŃSK
2.Adres	ul. BUDOWLANYCH, nr 68B, lok. ---, miejsc. GDAŃSK, kod 80-298, poczta GDAŃSK, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z DNIA 02.01.1992R SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA GRAŻYNĘ KŁONOWSKĄ-SZTOLCMAN W KARTUZACH REP. A NR 1/1992 ZMIANA PAR.3,5,8,13,19 I USUNIĘCIE PAR.20 UMOWY SPÓŁKI ORAZ UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO Z DNIA 20.06.2001R SPORZĄDZONE PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU REP. A NR 5820/01

2	ZMIANA PAR.13 I PAR.16 UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 25.06.2002R. REP.A NR 5580/2002 SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU
3	ZMIANA PAR.6 I 7 UMOWY SPÓŁKI ORAZ UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI DOKONANIE AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 02.09.2003R. W KANCELARII NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU REP.A NR 7514/2003
4	ZMIANA PAR.5 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM REP.A NR 5769/2009 Z DNIA 17 CZERWCA 2009 SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, UL. GARNCARSKA 4/6/4.
5	13.08.2010 R. REP. A NR 6386/2010 R. NOTARIUSZ WOJCIECH KONDRACKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, UL. STOLARSKA 4 B/1. ZMIENIONO § 9 UMOWY SPÓŁKI I PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.
6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.06.2014 R. REPERTORIUM A NUMER 4470/2014 KANCELARIA NOTARIALNA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU - ZMIANA PAR. 6, PAR 7, PAR. 8, PAR.14 , PAR.17, PAR. 18 UMOWY SPÓŁKI UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI
7	11.09.2020 R., REP. A NR 3712/2020 NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU, ZMIANA §2 UMOWY SPÓŁKI
8	05.10.2020R. REP. A NR 3987/2020, NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU - SPROSTOWANIE OMYŁKI W TREŚCI UCHWAŁY NR 1 OBEJMUJĄCEJ TREŚĆ § 2 UMOWY SPÓŁKI
9	02.06.2023R REP. A NR 2007/2023 NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU, ZMIANA § 6, § 7 I § 15 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PAWELSKI
	2.Imiona	JERZY LUDWIK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	37072502510, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	56 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 448.000 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów	NIE

2	ZMIANA PAR.13 I PAR.16 UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 25.06.2002R. REP.A NR 5580/2002 SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU
3	ZMIANA PAR.6 I 7 UMOWY SPÓŁKI ORAZ UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI DOKONANIE AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 02.09.2003R. W KANCELARII NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU REP.A NR 7514/2003
4	ZMIANA PAR.5 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM REP.A NR 5769/2009 Z DNIA 17 CZERWCA 2009 SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, UL. GARNCARSKA 4/6/4.
5	13.08.2010 R. REP. A NR 6386/2010 R. NOTARIUSZ WOJCIECH KONDRACKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, UL. STOLARSKA 4 B/1. ZMIENIONO § 9 UMOWY SPÓŁKI I PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.
6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.06.2014 R. REPERTORIUM A NUMER 4470/2014 KANCELARIA NOTARIALNA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU - ZMIANA PAR. 6, PAR 7, PAR. 8, PAR.14 , PAR.17, PAR. 18 UMOWY SPÓŁKI UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI
7	11.09.2020 R., REP. A NR 3712/2020 NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU, ZMIANA §2 UMOWY SPÓŁKI
8	05.10.2020R. REP. A NR 3987/2020, NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU - SPROSTOWANIE OMYŁKI W TREŚCI UCHWAŁY NR 1 OBEJMUJĄCEJ TREŚĆ § 2 UMOWY SPÓŁKI
9	02.06.2023R REP. A NR 2007/2023 NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU, ZMIANA § 6, § 7 I § 15 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PAWELSKI
	2.Imiona	JERZY LUDWIK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	37072502510, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	56 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 448.000 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów	NIE

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MARASZEK
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	86022509879, -----
	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	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	NIKLAS
	2.Imiona	MARCIN ADAM
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85100506711, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES-CZŁONEK 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 ZNANIECKI
		2.Imiona JERZY RYSZARD
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 50072502557, -----
	2	1.Nazwisko MARASZEK
		2.Imiona KRZYSZTOF MARCIN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 55092406636, -----
	3	1.Nazwisko PAWELSKI
		2.Imiona JERZY LUDWIK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 37072502510, -----
	4	1.Nazwisko LEWIŃSKI
		2.Imiona ZBIGNIEW FELIKS
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 49052013152, -----

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	KIJUĆ
	2.Imiona	MICHAŁ LUKASZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	86111403831, -----

	4.Rodzaj prokury	PROKURA OBEJMUJĄCA UMOCOWANIE WYŁĄCZNIE DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI WSPÓLNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	KUCHTA
	2.Imiona	TOMASZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	83021908494, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA OBEJMUJĄCA UMOCOWANIE WYŁĄCZNIE DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI WSPÓLNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
3	1.Nazwisko	APANOWICZ
	2.Imiona	MARTA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77061002009, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA OBEJMUJĄCA UMOCOWANIE WYŁĄCZNIE DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI WSPÓLNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	4	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	5	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
	6	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE.

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	17.07.2002	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	10.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	3	17.06.2004	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	27.07.2005	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	10.07.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	28.06.2007	01.01.2006-31.12.2006
	7	25.06.2008	01.01.2007-31.12.2007
	8	08.07.2009	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	9	31.05.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	24.06.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	18.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011

	12	30.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	23.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	15.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	23.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	14.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	31.05.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	02.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	08.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	07.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	16.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	2	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	3	*****	01.01.2007-31.12.2007
	4	*****	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	5	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	6	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	7	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	8	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	9	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	10	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	11	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	12	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	19	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	20	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
--

Brak wpisów

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	31.12.2001
---	------------

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 spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
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

data sporządzenia wydruku 07.11.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

„Zgromadzenie Wspólników DOMESTA spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przyjmuje tekst jednolity umowy Spółki uwzględniający dokonane powyżej zmiany tej umowy, w następującym brzmieniu: -----

„§1. Stawający, zwani dalej wspólnikami oświadczają, że zawierają Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej Spółką.-----

§2. Firma Spółki brzmi: DOMESTA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

§3. Siedziba Spółki mieści się w Gdańsku. Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicy. Na terenie swego działania Spółka może otwierać swoje oddziały i przedstawicielstwa, pozyskiwać lub wchodzić w spółki z innymi przedsiębiorstwami w kraju za granicą o pokrewnym przedmiocie działania, przejmować ich przedstawicielstwa, zarządzać lub współzarządzać nimi, nabywać nieruchomości i zbywalne prawa majątkowe, zawiązywać i uczestniczyć w działalności innych spółek, w tym z udziałem kapitału zagranicznego, uczestniczyć w aktach fundacyjnych a także tworzyć własne zakłady produkcyjne, usługowe i magazyny.

§4. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----


§5. Przedmiotem działania Spółki wg. PKD 2007 jest:-----

- 1) uprawy rolne inne niż wieloletnie 01.1, -----
- 2) uprawa roślin wieloletnich 01.2, -----
- 3) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków 41, ----
- 4) realizacja projektów budowlanych do sprzedaży 41.10.Z, ---
- 5) roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej i lądowej 42, -----
- 6) roboty budowlane specjalistyczne 43,-----
- 7) transport drogowy towarów 49.41.Z, -----
- 8) magazynowanie i przechowywanie towarów 52.10, -----
- 9) działalność usługowa wspomagająca transport lądowy 52.31.Z,-----
- 10) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z,-----

- 11) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z,-----
- 12) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami 68.31.Z,-----
- 13) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z,-----
- 14) wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli 77.12.Z,-----
- 15) wynajem samochodów ciężarowych i pozostałych pojazdów samochodowych do przewozu towarów, z kierowcą 49.41.Z,--
- 16) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach 81.10.Z. -----

§6. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.072.000,00 zł (trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) i dzieli się na 384 (trzysta osiemdziesiąt cztery) równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----

§7. Udziały w kapitale zakładowym spółki zostały objęte przez Wspólników w następujący sposób: -----

- 
- a) INPRO Spółka Akcyjna w Gdańsku objęła 224 (dwieście dwadzieścia cztery) udziały o wartości po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 1.792.000,00 zł (jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych), które pokryła wkładem pieniężnym,--
 - b) Jerzy Znaniński objął 72 (siedemdziesiąt dwa) udziały o wartości po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 576.000,00 zł (pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych), które pokrył wkładem pieniężnym, -----
 - c) Jerzy Pawelski objął 56 (pięćdziesiąt sześć) udziałów po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 448.000,00 zł (czterysta czterdzieści osiem tysięcy złotych), które pokrył wkładem pieniężnym,--
 - d) Zygmunt Mulewski objął 24 (dwadzieścia cztery) udziały po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 192.000,00 zł (sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych), które pokrył wkładem pieniężnym,-----
 - e) Przemysław Maraszek objął 8 (osiem) udziałów o wartości nominalnej po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 64.000,00 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące złotych), które pokrył wkładem pieniężnym.

§8.1. Podwyższenie kapitału zakładowego następuje przez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych.-----

2. Uchwałą wspólników o zmianie umowy spółki można podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku spółki (podwyższenie kapitału zakładowego

ze środków spółki). Nowe udziały przysługują wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.-----

§9.1. Zbycie lub zastawienie udziału wymaga dla swej ważności zawiadomienia Spółki o zamiarze zbycia lub zastawienia udziału i zachowania formy pisemnej. W przypadku sprzedaży udziału pozostałym wspólnikom przysługuje prawo pierwokupu, a to w okresie trzech miesięcy licząc od dnia zawiadomienia Spółki o zamiarze sprzedaży udziału, przy czym termin ten uważa się za zachowany, jeżeli nabywca zapłaci sprzedającemu całą aktualną cenę.-----

2. Zarówno zastawnik jak i użytkownik udziałów Spółki może wykonywać prawo głosu z przysługujących im udziałów, jeżeli umowa zastawu lub umowa użytkowania tak stanowi.-----

§10. Udział może być umorzony.-----

§11. Spółka może tworzyć fundusze i kapitały celowe.-----

§12. Władzami Spółki są: -----

1. Zgromadzenie Wspólników, -----
2. Rada Nadzorcza, -----
3. Zarząd. -----

§13. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą decyzje w sprawach: -----

1. rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania władz Spółki, bilansu oraz rachunku strat i zysków za rok ubiegły i kwitowania władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków,
2. podziału zysku lub pokrycia strat,-----
3. wszelkich postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy powołaniu Spółki lub nadzoru,-----
4. zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa oraz ustanowienia na nim prawa użytkowania,-----
5. rozwiązania i likwidacji Spółki,-----
6. zmiany umowy Spółki,-----
7. podwyższenia kapitału zakładowego Spółki,-----
8. połączenia spółek. -----

Przedmiotem obrad i uchwał Zgromadzenia Wspólników mogą być także inne sprawy, według jego uznania.-----

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przewyższającej dwukrotność kapitału zakładowego nie wymaga uchwały wspólników.-----

§14. Tryb zwoływania Zgromadzenia Wspólników jest następujący:-----

1. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników powinno się odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Jego przedmiotem powinno być: -----

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły, -----
- b) powzięcie uchwały o podziale zysków lub pokryciu strat, --
- c) kwitowanie władz Spółki z wykonywania przez nie obowiązków. -----

W powyższych sprawach wykluczone jest głosowanie pisemne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołać Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przewidzianym terminie. Rada Nadzorcza ma również prawo zwołać Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników ilekroć uzna to za stosowne, a Zarząd nie zwoła takiego Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. -----

3. Wspólnik lub wspólnicy reprezentujący przynajmniej 1/10 (jedną dziesiątą) część kapitału zakładowego mogą domagać się zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jak również umieszczenia poszczególnych spraw w jego porządku dziennym. Powyższe żądanie wspólnik lub wspólnicy składają na piśmie Zarządowi Spółki. Jeżeli w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia Zarządowi takiego żądania Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia o przyczynach nie zwołania zgromadzenia upoważnić do jego zwołania tych wspólników, którzy wystąpili z takim żądaniem. W powyższym przypadku przewodniczącego Zgromadzenia wyznaczy sąd. -----

4. Zgromadzenie wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych wysłanych przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zgromadzenia. W zawiadomieniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce odbycia zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. Zamiast listu poleconego, zawiadomienie może być wysłane wspólnikowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----

5. Nie można podjąć wiążącej uchwały w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu, co do powzięcia uchwały. Wniosek o zwołanie nadzwyczajnego zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalane, chociaż nie były umieszczone na porządku obrad. -----

6. Zgromadzenie Wspólników jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim udziałów, chyba, że przepisy Kodeksu Handlowego stanowią inaczej. O ile przepisy Kodeksu Handlowego i postanowienia niniejszej umowy nie stanowią inaczej, uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. -----

7. Uchwały co do zmiany umowy Spółki, nie wyłączając zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa, w sprawie połączenia spółek, rozwiązania i likwidacji Spółki, zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa oraz ustanowienia na nim

prawa użytkowania, zapadają większością trzech czwartych głosów uprawnionych.-----

8. W Zgromadzeniach wspólników na jeden udział przypada jeden głos.-----

9. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach.-----

10. Uchwały Zgromadzenia Wspólników powinny być wpisane do księgi protokołów i podpisane przez wszystkich obecnych lub przynajmniej przez przewodniczącego zgromadzenia i osobę prowadzącą protokół.-----

11. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, lub w siedzibie Zarządu, w przypadku, gdy Zarząd, ma inną siedzibę niż Spółka lub w innym miejscu ustalonym przez Zarząd.-----

§15. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu osób i jest powoływana na okres czterech lat, a jej członkowie mogą być odwołani lub zawieszeni w czynnościach w każdej chwili. --

Członków Rady wybiera Zgromadzenie Wspólników.-----

Głos przewodniczącego przeważa w przypadku równej liczby głosów w głosowaniu.-----

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie, bilans i rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania. ----

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich gałęziach przedsiębiorstwa. -----

Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:-----

1. badanie bilansu oraz rachunku, zysków i strat zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym,-----
2. badanie sprawozdania Zarządu i jego wniosków co do podziału zysków i pokrycia strat oraz składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników powyższego badania,-----
3. powoływanie, odwoływanie i zawieszenie w czynnościach członków Zarządu lub całego Zarządu, -----
4. zatwierdzenie regulaminu Zarządu Spółki, regulaminu organizacyjnego Spółki oraz regulaminu wynagradzania członków Zarządu przygotowanych przez Zarząd, -----
5. wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości na wniosek Zarządu,-----
6. wyrażanie zgody na otwieranie przedstawicielstw i oddziałów w kraju i za granicą,-----
7. pozyskiwanie i zbywanie udziałów w innych spółkach.-----

Rada Nadzorcza ustala swój regulamin, który jest następnie zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników. -----

Rada Nadzorcza odbywa swoje posiedzenia przynajmniej raz na trzy miesiące. W umowach między Spółką a członkami Zarządu Spółkę reprezentuje przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków.-----

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują

wynagrodzenie ustalone przez Zgromadzenie Wspólników. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte jeżeli wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględna większością głosów obecnych. Z posiedzeń Rady Nadzorczej należy sporządzić protokół, który podpisuje przewodniczący i protokolant albo wszyscy biorący udział w zgromadzeniu. -----

§16. Zarząd Spółki składa się z dwóch do trzech członków. Pierwszy Zarząd Spółki zostaje wybrany na okres 2 (dwóch) lat przez Zgromadzenie Wspólników. Kadencja następnych Zarządów wynosi 5 (pięć) lat. W następnych kadencjach Prezesa Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Pozostałych członków Zarządu Rada Nadzorcza powołuje na wniosek Prezesa Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie, bilans i rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszeni w czynnościach, co jednak nie uwłącza ich roszczeniom z umowy o pracę.-----

§17. Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki rozciąga się na wszystkie czynności sądowe i pozasądowe związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa, nie wyłączając ustanawiania i odwoływania prokury. Prawa reprezentowania Spółki nie można ograniczyć ze skutkiem prawnym wobec osób trzecich. -----

Zarząd może udzielić na piśmie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółki w określonych sprawach. Ustanowienie prokury wymaga jednak zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.-----

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki nie zastrzeżone ustawą albo niniejszym statutem do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. -----

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów obecnych. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.-----

§18. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Zarząd jest obowiązany w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i udostępnić wspólnikom oraz złożyć organom nadzorczym bilans na ostatni dzień roku obrotowego, rachunek zysków i strat za rok ubiegły oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Spółki w tym okresie. -----

Powyższe dokumenty powinny być podpisane przez wszystkich członków Zarządu.-----

§19. Z zysku bilansowego Spółki będą dokonywane coroczne odpisy w wysokości 15% na fundusz zapasowy po uprzednim

potrąceniu obligatoryjnych obciążeń zysku określonych odrębnymi przepisami. -----

Zgromadzenie Wspólników może w oparciu o podjętą uchwałę w danym roku zwiększyć procentowy odpis na fundusz zapasowy z zysku bilansowego.-----

Zysk przeznaczony dla wspólników (dywidenda) może zostać podzielony inaczej niż proporcjonalnie do posiadanych udziałów na podstawie Uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej jednogłośnie. Zgromadzenie wspólników może określić dzień, według którego ustala się listę wspólników uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy.-----

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną**Uchwała nr 1/10/2023****z dnia 11.10.2023 r.****Zarządu Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku**

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ,

VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417

w sprawie emisji obligacji serii B**§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwanej dalej jako „**Emitent**” lub „**Spółka**” postanawia wyemitować obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych („**Obligacje**”) na następujących warunkach:

1. Oznaczenie serii: B;
2. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu 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, przy czym nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego;
3. Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 25.000 (dwadzieścia pięć 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 powiększonej o marżę w wysokości 5,25%, z zastrzeżeniem (i) postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży, (ii) zmiany wskaźnika referencyjnego;
6. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka umowna, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Guderskiego na rzecz administratora hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
7. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
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.

§ 2.

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Signed by /
Podpisano przez:

 Przemysław
Krzysztof
Maraszek

Date / Data:
.....2023-10-13 11:51.....

Przemysław Maraszek

Prezes Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

 Marcin Adam
Niklas

Date / Data:
.....2023-10-13 12:00.....

Marcin Niklas

Wiceprezes Zarządu

UCHWAŁA NR 2/11/2023

z dnia 7 listopada 2023 roku

Zarządu Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ,
VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417

w sprawie: *wstępnej alokacji obligacji B*

Zarząd spółki działającej pod firmą Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii B, dalej łącznie jako „Obligacje”, wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)** Obligacji, o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej **25.000.000 (dwadzieścia pięć 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”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („Krajowy Depozyt”).

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

 DOMESTASigned by /
Podpisano przez:Marcin Adam
NiklasDate / Data:
2023-11-07 11:27 DOMESTASigned by /
Podpisano przez:Przemysław
Krzysztof
MaraszekDate / Data:
2023-11-07 11:25

5.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

EMITOWANYCH PRZEZ:

DOMESTA SP. Z O.O.

Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU

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:

DOMESTA sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417, posiadającą nr REGON: 190561509, NIP: 5840201594, o kapitale zakładowym w wysokości 3.072.000,00 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach przy czym funkcję tę pełnić będzie spółka pod firmą **MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.** z siedzibą w Warszawie (adres korespondencyjny: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa) wpisana 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: 0000875700, identyfikującą się numerem NIP: 5213897212 oraz REGON: 386113475;
- 1.2. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym funkcję tę będzie pełnić Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego;
- 1.4. „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;
- 1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio

natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;

- 1.14. „**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 17.5.2 Warunków Emisji Obligacji;
- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Inpro S.A.**” oznacza spółkę działającą pod firmą Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, 80-320 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000306071, NIP: 5890008540, REGON: 008141071, o kapitale zakładowym w wysokości 4.004.000 złotych, wpłaconym w całości;
- 1.21. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.22. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „**Marża**” oznacza 5,25 punktów procentowych, z zastrzeżeniem pkt. 17.4 Warunków Emisji;
- 1.26. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.27. „**Nieruchomości**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową działkę nr 280 położoną w Gdańsku – dzielnica Jasień w rejonie ul. Guderskiego będąca własnością Emitenta, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00093961/5, a która po dokonaniu podziału zgodnie ze wstępnym projektem będzie się składać z:

Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Wartość wg operatu
280/1	9508	15 882 370 PLN
280/4	7926	
280/2	8968	18 354 620 PLN
280/3	12727	

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka na kwotę 27.750.000 PLN zabezpieczająca wierzytelności wynikające z obligacji serii A na rzecz Administratora Hipoteki;

- 1.28. „**Obowiązkowa Amortyzacja**” oznacza definicję wskazaną w 16.1 Warunków Emisji;
- 1.29. „**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;
- 1.30. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 17 Warunków Emisji;
- 1.31. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.32. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.33. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji;
- 1.34. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.35. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.36. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.37. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm);
- 1.38. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.39. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy o nr 66 1140 1065 0000 3403 0300 1001 prowadzony przez mBank S.A.;
- 1.40. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.41. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**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*;
- 1.44. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;

-
- 1.45. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.46. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent będzie tworzył grupę kapitałową to również roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy Emitenta- sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 1.47. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.48. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.domesta.com.pl lub innej, która ją zastąpi;
- 1.49. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.50. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
- 1.51. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 z późn. zm.);
- 1.52. „**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. 2554);
- 1.53. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.54. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Emitent zacznie tworzyć grupę kapitałową do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będą brane pod uwagę dane zawarte w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych grupy Emitenta;
- 1.55. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.56. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.57. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.58. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.59. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z
-

tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;

- 1.60. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w sposób i terminach tam opisanych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają w Dniu Emisji i będą przysługiwać osobom lub podmiotom będącym w danym czasie Obligatariuszami.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. Uchwały nr 1/10/2023 Zarządu Domesta sp. z o.o. z dnia 11 października 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B,

4. SERIA OBLIGACJI

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

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane:
- 5.1.1. w pierwszej kolejności na nabycie obligacji serii A i przedterminowy wykup obligacji serii A Emitenta,
- 5.1.2. pozostała część na finansowanie podstawowej działalności Emitenta.
- 5.2. Środki na potrzeby realizacji pkt. 5.1.1, po odpowiednim uwzględnieniu wartości nabytych przez Emitenta obligacji własnych serii A, zostaną przez Firmę Inwestycyjną przełane bezpośrednio do KDPW po otrzymaniu od Emitenta wezwania od KDPW do wniesienia środków na wykup całościowy obligacji serii A na rachunek bankowy i w terminie tam wskazanym.
- 5.3. Środki, o których mowa w pkt. 5.1.2 zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI I WARUNKI PRZYDZIAŁU

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8.2. Warunkiem dokonania przydziału jest:

- 8.2.1. wykonanie czynności mających mieć miejsce przed Dniem Emisji i dotyczących zabezpieczeń określonych w pkt 11.2(Hipoteka);
- 8.2.2. ogłoszenie całościowego przedterminowego wykupu obligacji serii A Emitenta, który zostanie przeprowadzony w terminie nie późniejszym niż 30 dni od dnia ogłoszenia;
- 8.2.3. dostarczenie promesy administratora hipoteki obligacji serii A w zakresie wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki zabezpieczającej obligacje serii A, pod warunkiem całkowitego spłacenia tych obligacji.

9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Zapis na Obligacji może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 9.3. Obligacje będą rejestrowane w Depozycie w trybie rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3. Emitent może ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

- 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:
 - 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie na I miejsce po jego opróżnieniu;
 - 11.2.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 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 31 grudnia 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej

Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

- 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada 2024 r.

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

- 11.2.4. Emitent dołoży wszelkich starań w celu ustanowienia Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia lub przeniesienia Hipoteki na I miejsce po jego opróżnieniu;

- 11.2.5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;

- 11.2.6. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

- 11.2.7. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją ZRiD lub inną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze („Przesłanki Zwolnienia”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:

- (a) Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże działkę, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („Nieruchomość Zwolnienia”) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („Wniosek o Zwolnienie”);
- (b) w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwolniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi.
- (c) oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („Potwierdzenie od Administratora”);
- (d) zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwolniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta :

- (i) Wniosek o Zwolnienie;
- (ii) Potwierdzenie od Administratora;
- (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

- (e) na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze oddzielnie wyrażają zgodę;
- (f) w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt (d) powyżej, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

11.2.8. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 4 Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora Hipoteki, zgodę na zwolnienie dwóch działek, tj. 280/1 i 280/4 albo 280/2 i 280/3, wchodzących w skład Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką (bezcieżarowe odłączenie działki) oraz złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, pod następującymi warunkami:

- (i) łączna wartość nominalna Obligacji wyemitowanych i istniejących na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych działek wchodzących w skład Nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu:

OZNACZENIE DZIAŁEK	MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI WYEMITOWANYCH I ISTNIEJĄCYCH W RAMACH EMISJI JAKA MOŻE ZOSTAĆ ZABEZPIECZONA NA DANEJ NIERUCHOMOŚCI („ZDOLNOŚĆ ZABEZPIECZENIOWA”)
280/1 i 280/4	10 000 000 PLN
280/2 i 280/3	15 000 000 PLN

- (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.
- (iii) Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w tiretach (i) i (ii).

11.3. Została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń 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, przy czym:

- 11.3.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.3.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.3 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń

lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.

12.2. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 10 listopada 2026 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15, lub
- 13.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt 16.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 13.5.1 lub 13.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

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

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza Emitentowi i Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:

- 14.2.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu;
- 14.2.2. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 14.5 poniżej albo trwający Przypadek Naruszeń stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza.
- 14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 14.2 powyżej winien przedstawić świadectwo depozytowe potwierdzające fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu, z terminem ważności tego dokumentu wygasającym.
- 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 którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w:
 - 14.5.1. pkt 14.8.1, 14.8.2, 14.8.3, 14.8.4, 14.8.5, 14.8.6, 14.8.7, 14.8.9, 14.8.10, 14.8.11, 14.8.12 i 14.8.13 każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu zgodnie z pkt. 22.1. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu,
 - 14.5.2. pkt 14.8.8 Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 22.1 Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Przypadku Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu .
- 14.6. Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujących przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia wskazanego w pkt 14.5.2.

14.7. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.

14.8. Za przypadek naruszenia („Przypadek Naruszenia”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:

14.8.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.8.2. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej

Istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.8.3. Finansowanie podmiotów trzecich

Emitent udzieli podmiotom trzecim pożyczek, nabędzie obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot trzeci lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom trzecim, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz z wyłączeniem transakcji z innymi podmiotami z grupy kapitałowej Inpro S.A., z zastrzeżeniem, że łączne saldo ww. transakcji nie przekroczy 20% Kapitałów Własnych Emitenta.

14.8.4. Obciążanie majątku

Emitent ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.8.5. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,50.

14.8.6. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (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.

14.8.7. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy)

przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta).

14.8.8. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.8.9. Rozwiązanie Emitenta

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

14.8.10. Rynek ASO Catalyst

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

14.8.11. 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.

14.8.12. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) 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
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.8.13. Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej,
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt 11.2.2 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;
- (iii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Hipoteki.

15. WCEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub

określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za V 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 oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 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 a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy – 1,0%,
 - w Dniach Roboczych w VI Okresie Odsetkowym – 0,75%,
 - w Dniach Roboczych w VII Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w Dniach Roboczych w VIII Okresie Odsetkowym – 0,25%,
 - od Dni Roboczych w IX Okresie Odsetkowym – bez premii.

16. AMORTYZACJA

- 16.1. Emitent zobowiązany będzie do wcześniejszego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) w Dniu Płatności Odsetek za VI 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 VI Okres Odsetkowy będzie wynosić 600 zł lub mniej.
- 16.2. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.
- 16.3. Z tytułu wykonania Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.

17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

- 17.1. Płatność Odsetek
 - 17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie).
 - 17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
 - 17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 17.2. Naliczanie odsetek

- 17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 17.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 17.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	10 lutego 2024
2)	10 lutego 2024	10 maja 2024
3)	10 maja 2024	10 sierpnia 2024
4)	10 sierpnia 2024	10 listopada 2024
5)	10 listopada 2024	10 lutego 2025
6)	10 lutego 2025	10 maja 2025
7)	10 maja 2025	10 sierpnia 2025
8)	10 sierpnia 2025	10 listopada 2025
9)	10 listopada 2025	10 lutego 2026
10)	10 lutego 2026	10 maja 2026
11)	10 maja 2026	10 sierpnia 2026
12)	10 sierpnia 2026	10 listopada 2026

- 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:

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

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 obliczenia (odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.4. Podwyższenie Stopy Procentowej

17.4.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,30, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,40 punktu procentowego (w skali roku);

17.4.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 1,30. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 1,30. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 17.4 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 1,30.

17.5. Ustalanie Stopy Bazowej

17.5.1. 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 lub innej stronie, która ją zastąpi.

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

17.6. Zmiana Stopy Bazowej

17.6.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany.

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

17.6.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

16.6.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;

- 16.6.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski
- 16.6.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski
- 16.6.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.6.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 16.6.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- 16.6.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
- Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- 16.6.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty
- Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 16.6.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 16.6.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

- 16.6.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 16.6.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

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

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 19.1. Emitent 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 Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do jego obliczenia.
- 19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.8 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.1 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

20. PRZEDAWNIE

- 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 będą rozstrzygane przez sąd właściwy 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, 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 Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

23. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 23.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta 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 Obligacji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW;
- 24.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach do Firmy Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

Gdańsk, dnia 19 października 2023 r.

Za Emitenta

DOMESTA

Signed by /
Podpisano przez:

Tomasz Kuchta

Date / Data:
2023-10-19
14:07

DOMESTA

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Adam
Niklas

Date / Data:
2023-10-19 14:12

Grzegorz Król, Uprawnienia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 3928
81-601 Gdynia, ul. Amona 104B, tel. 0691 836 181, E-Mail biuro@kgwycena.eu

OPERAT SZACUNKOWY

**prawa własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącej
działki ew. 280/1, 280/2, 280/3 i 280/4 obręb 048 położone w
Gdańsku przy ul. Guderskiego**

Właściciel prawa:

Kapitałowa spółka prawa handlowego

Cel wyceny:

Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej
na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności
wynikających z emisji obligacji

Wartość rynkowa nieruchomości
stanowiącej dz. ew. 280/1 i 280/4
dla stanu na dzień wyceny
i przeznaczenia określonego
w obowiązującym planie miejscowym:

15 882 370,0 zł

słownie złotych:

piętnaście milionów osiemset osiemdziesiąt dwa
tysiące trzysta siedemdziesiąt

Wartość rynkowa nieruchomości
stanowiącej dz. ew. 280/2 i 280/3
dla stanu na dzień wyceny
i przeznaczenia określonego
w obowiązującym planie miejscowym:

18 354 620,0 zł

słownie złotych:

osiemnaście milionów trzysta pięćdziesiąt cztery
tysiące sześćset dwadzieścia

oszacowana została na dzień:

10 października 2023r.

Wykonał:

mgr inż. Grzegorz Król
zam. 81-601 Gdynia
ul. Amona 104 B



Gdańsk ul. Guderskiego, dz. ew. 280/1, 280/2, 280/3 i 280/4 obręb 048

Grzegorz Król, Uprawnienia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 3928
81-601 Gdynia, ul. Amona 104B, tel. 0661 836 181, E-Mail biuro@kgwycens.eu

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Działka przewidziana do podziału o powierzchni 39129m ² posiada kształt zbliżony do wieloboku, jej północna granica stanowi linię nieregularną bowiem przebiega wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego, pozostałe granice wyznaczają w zasadzie linie proste. Dostęp do drogi publicznej (ul. Guderskiego) w południowo-wschodniej części, na części działki utwardzone płytami drogowymi, place i drogi techniczne oraz zaplecze biurowo-socjalne (obiekty tymczasowe) realizowanej inwestycji mieszkaniowej na sąsiedniej działce nr 232/15. W granicach działki, wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego zadrzewiona skarpa o kilkumetrowej różnicy rzędnych wysokościowych. Został sporządzony projekt wstępny podziału działki ewidencyjnej 280 w taki sposób, że powstaną cztery działki ewidencyjne: dz. ew. 280/1 o pow. 0,9508ha, dz. ew. 280/2 o pow. 0,8968ha, dz. ew. 280/3 o pow. 1,2727ha oraz dz. ew. 280/4 o pow. 0,7926ha zaś właściciel nieruchomości złożył wniosek do odpowiedniego urzędu o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału. Zgodnie z treścią zlecenia zakres wyceny obejmuje łączne oszacowanie wartości działek 280/2 i 280/3 (łączna powierzchnia 21695m ²) oraz łączne oszacowanie wartości działek 280/1 i 280/4 (łączna powierzchnia 17434m ²). Dla kompleksu działek ewidencyjnych 232/15, 280, 281, 279 i 237/17 Prezydent Miasta Gdańska w dniu 30.06.2023r. wydał decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (9 budynków oznaczonych na projekcie planu zagospodarowania nr 6 - 7 i 9 - 15 oraz ponad sto naziemnych miejsc postojowych w granicach działki ewidencyjnej 280). Wszystkie nowo powstałe z podziału działki 280 działki ewidencyjne posiadają dostęp do drogi publicznej, przewidziany podział działki 280 nie narusza warunków wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 20.06.2023r. W zasięgu nieruchomości infrastruktura techniczna wystarczająca na potrzeby realizacji inwestycji wynikającej z ustaleń obowiązującego planu miejscowego i wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę (sieć wod.-kan., sieć gazowa, energetyczna, centralna sieć ciepłownicza).
Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej dla stanu z dnia wyceny i przeznaczenia określonego w planie miejscowym	34 236 990,0 zł (15 882 370,0 + 18 354 620,0) (słownie: trzydzieści cztery miliony dwieście trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych)
Data, na którą oszacowano wartość nieruchomości	10 października 2023r.
Data sporządzenia operatu	10 października 2023r.
Autor operatu	Rzecznik majątkowy Grzegorz Król



Gdańsk ul. Guderskiego, dz. ew. 280/1, 280/2, 280/3 i 280/4 obręb 048

5.5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

JAN SKWARLIŃSKI
NOTARIUSZ
80-894 Gdańsk, ul. Garncarska 4/6 m. 4
tel./fax: (58) 301-63-97
NIP: 583-020-06-06
Repertorium A nr 3977/2023

1

WYPIS

Akt Notarialny

Dnia siódmego listopada roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (2023.11.07) w kancelarii notarialnej w Gdańsku przy ulicy Garncarskiej 4/6/4 przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem Janem Skwarlińskim stawili się:-----

1) PRZEMYSŁAW KRZYSZTOF MARASZEK,

2) MARCIN ADAM NIKLAS,

- obaj działający w niniejszej czynności w imieniu i na rzecz spółki DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, adres: 80-298 Gdańsk, ulica Budowlanych 68B - jako Prezes Zarządu oraz Wiceprezes-Członek Zarządu, uprawnieni do łącznej reprezentacji tej Spółki, wpisani w tym charakterze do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000061417, REGON: 190561509, co wynika z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym pobranej dnia 07 listopada 2023 roku,-----
- adres dla doręczeń dla Spółki: 80-298 Gdańsk, ulica Budowlanych 68B.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie dokumentów tożsamości, których numery wypisano wyżej obok nazwisk.-----

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

§1.1. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku oświadczają, że w księdze wieczystej Kw nr **GD1G/00093961/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 280 (dwieście osiemdziesiąt) obszaru 3,9129 ha (trzy hektary dziewięć

ysięcy sto dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych), ołożonej w Gdańsku, województwo pomorskie, obręb 26101_1.0048 Szadółki, oznaczonej rodzajem użytków „B-tereny iezskaniowe” - wpisana jest: DOMESTA Spółka z ograniczoną dpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Regon: 190561509. ---

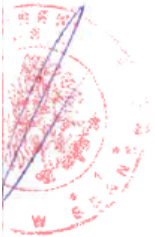
W dziale III powyższej księgi wieczystej ujawniony jest nny wpis o treści: -----

- a) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na działce nr 280 ha urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowych sn/nn, linii kablowych sn 15 kv oraz linii kablowych nn 0,4 kv wraz z rozdzielnicami kablowymi, służących do przesyłu energii elektrycznej, b)obowiązku znoszenia istnienia posadowionych na działce nr 280 urządzeń, o których mowa w punkcie a), po ich posadowieniu; c)prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt a) i b), jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajętym dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajętym przez służebność wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników ENERGIA-OPERATOR Spółki Akcyjnej oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ta spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, z ograniczeniem wykonywania służebności, w przypadku zabudowania nieruchomości budynkiem lub budynkami wielolokalowymi, do nieruchomości wspólnej - na rzecz Energa-Operator Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku, Regon: 190275904, KRS: 0000033455,-----
- b) wzmianka o wniosku z dnia 28 września 2023 roku, DZ.KW./GD1G/76623/23/1 - wpis służebności przesyłu.-----

W dziale IV powyższej księgi wieczystej ujawniona jest:--

- hipoteka umowna do sumy 27.750.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie emitenta, wynikających z





obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez emitenta w liczbie 18.500, w serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 18.500.000,00 złotych (obligacje), na podstawie uchwały nr 1 Zarządu DOMESTA sp. z o.o. z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii, warunków emisji oraz uchwały zarządu spółki z dnia 11.03.2021r w sprawie przydziału obligacji serii a, przy czym: obligacje będą oprocentowane poczynając od dnia emisji 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). Zgodnie z pkt 16.3.1. warunków emisji agent kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do emitenta, pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy dnia 9 czerwca 2021 roku (łącznie z tym dniem). każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem); Emitent wykupi obligacje w terminie wykupu nie późniejszym niż 9 marca 2024 r. i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej - wynikająca z Umowy zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji z dnia 17 lutego 2021 r. - na rzecz MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700 - Administratora hipoteki; hipoteka została ustanowiona na opróżnionym miejscu hipotecznym nr 9 i przysługuje jej pierwszeństwo wykreślonej hipoteki do kwoty 11.249.500,00 zł.-----

2. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku oświadczają, że: -----

- reprezentowana przez nich spółka nie jest „państwową osobą prawną” ani spółką z „większościowym udziałem Skarbu Państwa”, -----
- reprezentowana przez nich spółka jest przedsiębiorcą, w którego zakresie prowadzonej działalności gospodarczej jest m.in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (41 PKD) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD), -----
- spółka nie znajduje się w likwidacji ani nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe i nie zachodzą żadne


okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości spółki,-----

- reprezentowana przez nich spółka jest wyłącznym właścicielem opisanej wyżej nieruchomości, zaś stan prawny ujawniony we wskazanej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym z tym, że wzmianka o wniosku ujawniona w dziale III księgi wieczystej dotyczy wniosku spółki o wpis nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo - Kanalizacyjnej - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku na podstawie umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 27 września 2023 roku,-----
- reprezentowana przez nich spółka opisana w ust. 1 nieruchomości nabyła od spółki prawa handlowego na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 listopada 2020 roku, repertorium A nr 4679/2020 not. Jana Skwarlińskiego w Gdańsku,-----
- opisana wyżej nieruchomość nie jest zabudowana i nie jest zalesiona oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----
- spółka sporządziła projekt podziału opisanej w ust. 1 nieruchomości, zgodnie z którym działka gruntu nr 280 (dwieście osiemdziesiąt) ulegnie podziałowi na następujące działki gruntu:-----
 - o nr 280/1 (dwieście osiemdziesiąt łamane przez jeden obszar 0,9508 ha (dziewięć tysięcy pięćset osiem metrów kwadratowych), oznaczoną rodzajem użytków: „B - tereny mieszkaniowe”,-----
 - o nr 280/4 (dwieście osiemdziesiąt łamane przez cztery) posiada obszar 0,7926 ha (siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych), oznaczoną rodzajem użytków: „B - tereny mieszkaniowe”,-----
 - o nr 280/2 (dwieście osiemdziesiąt łamane przez dwa) posiada obszar 0,8968 ha (osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), oznaczoną rodzajem użytków: „B - tereny mieszkaniowe”,-----
 - o nr 280/3 (dwieście osiemdziesiąt łamane przez trzy) posiada obszar 1,2727 ha (dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), oznaczoną rodzajem użytków: „B - tereny mieszkaniowe”,-----
 - oraz złożyła wniosek do Prezydenta Miasta Gdańska o zatwierdzenie powyższego projektu podziału nieruchomości,-----
- na opisanej wyżej nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące oraz wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami, o których mowa w art. 23

ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz.U 2017 poz. 1566),-----

- dla powyższej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,-----
- spółka nie ma żadnych zaległości w podatku od nieruchomości,-----
- nie zostały Spółce doręczone żadne decyzje mogące stanowić podstawę powstania hipoteki przymusowej na powyższej nieruchomości oraz, że wobec Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego, nie posiada wymagalnych zobowiązań z tytułu podatków, w związku z czym organy podatkowe nie wystąpiły z wnioskiem o zabezpieczenie ich zobowiązań podatkowych przez złożenie wniosku o wpis hipotek przymusowych, -----
- nie ciąży na Spółce żadne zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym,-----
- zgodnie z umową spółki ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipotek na nieruchomościach stanowiących własność Spółki nie wymaga uprzedniego zezwolenia żadnego innego organu spółki.-----

§2. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku oświadczają, że:-----

- 
- jako przedsiębiorcą, którego przedmiotem działalności jest m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (41 PKD) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD),-----
 - Spółka nabyła opisaną w §1 ust. 1 nieruchomość w celu zrealizowania na niej przedsięwzięć deweloperskich przy ulicy Konrada Guderskiego i Władysława Czerwińskiego w Gdańsku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177 z późn. zm.),-----
 - w celu sfinansowania zamierzonego przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa wyżej Spółka jako emitent w rozumieniu art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach działając na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 17 lutego 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A oraz Warunków emisji obligacji serii A - wyemitowała 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) obligacji w serii, oznaczonej literą A, o wartości nominalnej po 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych („Obligacje serii A”),-
 - w celu nabycia Obligacji serii A i ich przedterminowego wykupu - Spółka jako emitent w rozumieniu art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach działając na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji

serii B oraz Warunków emisji obligacji serii B emitowanych przez Domesta Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku („Warunki Emisji”) - wyemitowała do 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) obligacji serii oznaczonej literą B, o wartości nominalnej po 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych („Obligacje”),-----

- DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku jako emitent Obligacji serii B zawarła dnia 19 października 2023 roku umowę ze spółką pod firmą MJH Moskwa, Jarmul, Haładaj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000875700, Regon: 386113475, jako administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji,-----
- Emitent działając w trybie art. 28 i nast. ustawy o obligacjach ustanawia zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji serii B, poprzez ustanowienie hipoteki na stanowiącej jego własność nieruchomości opisanej w §1 niniejszego oświadczenia,-----
- w celu ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Obligacji serii B - Emitent działając w trybie art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach poddał przedmiot hipoteki, t.j. nieruchomość opisaną w §1 wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność, t.j. rzeczoznawca majątkowy Grzegorz Król, nr uprawnień 3928,-----
- jak wynika z wyceny Grzegorza Król - rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej dnia 10 października 2023 roku z szacowania - wartość nieruchomości na dzień 10 października 2023 roku wynosi kwotę 34.236.990,00 zł (trzydzieści cztery miliony dwieście trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych).-----

§3. Stawający okazali: -----

- a) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego - informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000061417, pobrany w dniu dzisiejszym,-----
- b) dokument zatytułowany: „Warunki Emisji obligacji serii B emitowanych przez Domesta sp. z o.o.”, z dnia 19 października 2023 roku,-----
- c) Umowę z dnia 19 października 2023 roku zlecenia

administrowania zabezpieczeniami Obligacji zawartą pomiędzy spółką pod firmą DOMESTA sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku – jako Emitentem, oraz spółką pod firmą MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p. – jako Administratorem Zabezpieczeń,-----

- d) Uchwałę Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 11 października 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B,-----
- e) Opinię Grzegorza Król, rzeczoznawcy majątkowego ds. szacowania nieruchomości, określającą wartość nieruchomości opisaną w §1, sporządzoną dnia 10 października 2023 roku.-----

§4.1. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku ustanawiają na stanowiącej własność spółki nieruchomości łącznego obszaru 3,9129 ha (trzy hektary dziewięć tysięcy sto dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych), położonej w Gdańsku, województwo pomorskie, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą Kw nr **GD1G/00093961/5** - na rzecz spółki pod firmą MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700 pełniącej funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach - hipotekę umowną do sumy 37.500.000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym między innymi należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 25.000 (osiemnastu dwudziestu pięciu tysięcy), w serii oznaczonej literą B, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych („Obligacje”), na podstawie Uchwały Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 11 października 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz Warunków Emisji, przy czym: -----

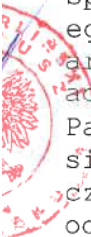
- obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji według następującego wzoru: $O = N \times Opr \times (LD/365)$ gdzie: O - oznacza wysokość odsetek z jednej obligacji za dany Okres Odsetkowy; Opr - oznacza Stopę Procentową; N - oznacza wartość nominalną jednej obligacji; LD - oznacza rzeczywistą 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);-----

- pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy dnia 10 lutego 2024 roku (łącznie z tym dniem); każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem);--
- Emitent wykupi Obligacje w terminie wykupu („Dzień Wykupu”) nie późniejszym niż dzień 10 listopada 2026 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, przy czym wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 16 Warunków Emisji obligacji serii B emitowanych przez Domesta Sp. z o.o., w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”), to jest: -----
 - na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, -----
 - na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji,--
 - w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.-----

2. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku działając w trybie art. 101.9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zastrzegają na rzecz spółki pod firmą MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700, pełniacej funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach - roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej, ustanowionej na rzecz tej Spółki w dziale IV księgi wieczystej Kw nr GD1G/00093961/5 prowadzonej dla nieruchomości opisanej w §1-wszym niniejszego aktu - do sumy 37.500.000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie Uchwały Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 11 października 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz Warunków Emisji - na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne przez hipotekę ustanowioną dotychczas na powyższej nieruchomości do sumy 27.750.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą: MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700, zabezpieczającej wszystkie wierzytelności obligatariuszy, wobec emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu

Obligacji na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii A, Warunków Emisji oraz Uchwały zarządu Spółki z dnia 11 marca 2021 r w sprawie przydziału obligacji serii A.-----

 §5. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku działając w imieniu reprezentowanej spółki zobowiązują się do zapłaty na rzecz spółki pod firmą MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700, wszelkich kwot z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym między innymi należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikającego z Obligacji do maksymalnej kwoty 37.500.000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) i co do tego obowiązku zapłaty tych należności poddają DOMESTA Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Administratora hipoteki - spółki MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000875700, Regon: 386113475, przy czym Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zastrzegają, że:-----

- a) zdarzeniem, od którego jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty jest upływ dnia wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu każdej z Obligacji, opisanych w §4 ust. 1 tego aktu notarialnego lub upływ dnia płatności odsetek stosownie do postanowień Warunków Emisji tych Obligacji serii B,-----
- b) wystarczającym będzie udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki, poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu Aktowi klauzuli wykonalności: ---
 - i. wezwania Emitenta przez Administratora Hipoteki (na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa w ust. 1 powyżej, w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia Emitentowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (1) przekazane Emitentowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (2) doręczone Emitentowi za pośrednictwem notariusza lub (3) doręczone

Emitentowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Emitenta; dowodem doręczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;-----

- ii. oświadczenie Administratora Hipoteki o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Emitenta należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w pkt. i) powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym,-----
- c) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku, przy czym Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu Aktowi notarialnemu wielokrotnie,-----
- d) Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, z całego majątku Emitenta do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego Aktu notarialnego, jeśli Emitent opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej,-----
- e) Dokument określony powyżej nie ogranicza Wierzyciela w prawie do udowodnienia, przed właściwym sądem do nadania klauzuli wykonalności, w jakikolwiek inny sposób, w szczególności zgodnie z artykułem 786 Kodeksu postępowania cywilnego, że powyższe zdarzenie wystąpiło.-

§6. Wypisy tego aktu można wydawać również w każdym czasie także administratorowi hipoteki w dowolnej liczbie. -----


§7. Koszty tego aktu ponosi DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. -----

§8. Notariusz pouczył stawających o: -----

- skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego oraz -----
- o treści art. 786 k.p.c. tj. o tym, że 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. Nie dotyczy to wypadku, gdy wykonanie jest uzależnione od równoczesnego świadczenia wzajemnego, chyba że świadczenie dłużnika polega na oświadczeniu woli,-----

- treści art. 68 ust. 2 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.),-----
- treści art. 31 ust. 6 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, t.j. o tym, że: tytułem do wykreślenia hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy jest:-----
 - 1) oświadczenie emitenta o niedośściu emisji do skutku;--
 - 2) oświadczenie administratora hipoteki o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji;--
 - 3) oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi albo agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.-----



§9. Na podstawie niniejszego oświadczenia Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku jako wnioskodawcy żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądanie:-----

1. wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **GD1G/00093961/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku - hipoteki umownej do sumy 37.500.000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz administratora hipoteki - spółki MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000875700, Regon: 386113475, na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy), w serii oznaczonej literą B, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej

wartości nominalnej 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych („Obligacje”), na podstawie Uchwały Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 11 października 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz Warunków Emisji obligacji serii B, przy czym: -----

- obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji 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);-----
 - pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy dnia 10 lutego 2024 roku (łącznie z tym dniem); każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem);--
 - Emitent wykupi Obligacje w terminie wykupu („Dzień Wykupu”) nie późniejszym niż dzień 10 listopada 2026 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, przy czym wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 16 Warunków Emisji obligacji serii B emitowanych przez Domesta Sp. z o.o., w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”), to jest: -----
 - na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji,-----
 - na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji,--
 - w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.-----
2. wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **GD1G/00093961/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku - roszczenia na rzecz administratora hipoteki - spółki MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000875700, Regon: 386113475 o przeniesienie hipoteki umownej ustanowionej do sumy 37.500.000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie Uchwały Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 11 października 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz Warunków Emisji - na całkowicie opróżnione

miejsce hipoteczne przez hipotekę ustanowioną dotychczas na powyższej nieruchomości do sumy 27.750.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą: MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700, zabezpieczającej wszystkie wierzytelności obligatariuszy, wobec emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii A, Warunków Emisji oraz Uchwały zarządu Spółki z dnia 11 marca 2021 r w sprawie przydziału obligacji serii A.-----

Uczestnikiem postępowania jest wierzyciel hipoteczny i administrator hipoteki: MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000875700, Regon: 386113475.-----

Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626.4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----



§10. Koszty aktu:-----

- a) z art. 7 ust. 1 pkt 7b ustawy z dnia 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności o wysokości nieustalonej kwotę:.....19,-
- b) z §6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. 2004 nr 148 poz. 1564 ze zm.) kwotę:.....200,-
- c) z §12 tego rozp. (za 4 wypisy) kwotę:.....120,-
- d) z §16 tego rozp. (za złożenie wniosku) kwotę:.....200,-
- e) z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 nr 54 poz. 535 ze zm.) wg stawki 23% kwotę:.....119,60,-
- f) z art.42 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (za wpis hipoteki) kwotę:..... 200,-
- g) z art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. tj. 2010 Nr 90 poz. 594 ze zm.) (za wpis roszczenia) kwotę:.....150,-
- h) z art. 84a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. tj. z 2022 r., poz. 2651 ze zm.) w zw. z §3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym

Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych
aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów
poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych
europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. 2023, poz.
378) kwotę:.....5,00 zł
Razem pobrano:.....1.013,60,-
(jeden tysiąc trzysta złotych sześćdziesiąt groszy)
złotych.-----

Opłata notarialna wraz z należnym podatkiem VAT za
złożenie wniosku oraz opłaty sądowe zostaną zarejestrowane w
Repertorium A pod numerem złożonego wniosku
wieczystoksięgowego.-----

- Stawający przyjmują do wiadomości, że: -----
1. Podanie ich danych osobowych jest wymogiem ustawowym warunkującym sporządzenie niniejszej czynności, zaś Notariusz Jan Skwarliński w Gdańsku jest administratorem ich danych osobowych przekazanych celem jej sporządzenia.
 2. Do czasu dokonania czynności notarialnej, z przyczyn związanych z indywidualną sytuacją stawających, przysługuje im prawo wniesienia sprzeciwu przeciwko przetwarzaniu ich danych.-----
 3. Dane osobowe stawających przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U.2017.2291 t.j. z dnia 2017.12.11) oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych i nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.-----
 4. Odbiorcą danych osobowych stawających będą stosowne osoby, podmioty, urzędy, organy rządowe i samorządowe, określone przepisami ustaw związanych z dokonywanymi czynnościami notarialnymi, zaś dane te nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.-----
 5. Dane osobowe stawających będą przechowywane przez okres niezbędny do wygaśnięcia roszczeń o charakterze cywilnoprawnym lub upływu 10 lat licząc od dnia dokonania czynności, na podstawie art. 90 §1 ustawy Prawo o notariacie.-----
 6. Stawającym przysługuje prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo do żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych - przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z RODO, w szczególności z art. 17 ust. 3 RODO, a także prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, gdy uznają, że przetwarzanie ich danych osobowych narusza przepisy.-----
 7. W dowolnym momencie stawający mają prawo cofnięcia udzielonej zgody, co pozostaje jednak bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na

podstawie zgody przed jej cofnięciem.-----
AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.-----

NA ORYGINALE AKTU PODPISY STRON I NOTARIUSZA

Repertorium A nr 3919 /2023
Notariusz Jan Skwarliński urzędujący w Gdańsku
przy ulicy Garncarskiej nr 4/6 m. 4 niniejszy
wypis aktu wydał Spółce.
Gdańsk, dnia siódmego listopada
dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (2023-11-07).



NOTARIUSZ
Jan Skwarliński



5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 19 października 2023 r.

DOMESTA SP. Z O.O.

jako Emitent

oraz

MJH MOSKWA, JARMUL, HAŁADYJ I PARTNERZY – ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI SP. P.

jako Administrator Zabezpieczeń

mih. MOSKWA
JARMUL
HAŁADYJ

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie w dniu 19 października 2023 r. („Umowa”) pomiędzy:

- (1) DOMESTA sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417, posiadającą nr REGON: 190561509, NIP: 5840201594, o kapitale zakładowym w wysokości 3.072.000,00 PLN („Emitent”), reprezentowaną przez:

Przemysław Maraszka – Prezesa Zarządu; oraz
Marcina Niklasa – Wiceprezesa Zarządu,

oraz

- (2) MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 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: 0000875700, identyfikującą się numerem NIP: 5213897212 oraz REGON: 386113475 („MJH” lub „Administrator Zabezpieczeń”), reprezentowaną przez:

Krzysztofa Haładyja – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji Obligacji.
- (B) Zgodnie z Warunkami Emisji, Zabezpieczeniami roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie Hipoteka oraz Oświadczenie.
- (C) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczenia, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczenia – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (D) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki, Emitent jest zobowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Niniejsza Umowa reguluje prawa i obowiązki Administratora Zabezpieczeń pełniącego również funkcję administratora hipoteki w odniesieniu do Hipoteki. Dla uniknięcia wątpliwości, wszędzie tam, gdzie to konieczne lub uzasadnione w toku niniejszej Umowy, termin Administrator Zabezpieczeń, obejmuje również funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1. Definicje

W niniejszej Umowie termin:

„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi bieżącą działalność operacyjną;
„Hipoteka”	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150% wartości nominalnej alokowanych Obligacji co do zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę – Kodeks cywilny z dnia 24 kwietnia 1964 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, ze zmianami);
„Kodeks Postępowania Cywilnego”	oznacza ustawę - Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, ze zmianami);
„Nieruchomość”	oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, stanowiącą działkę nr 280, położoną w Gdańsku – dzielnica Jasień, w rejonie ul. Guderskiego, będącą własnością Emitenta, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00093961/5, w której Dziale IV na dzień zawarcia niniejszej Umowy wpisana jest hipoteka na kwotę 27.750.000,00 PLN zabezpieczająca wierzytelności wynikające z obligacji serii A Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
„Obligacje”	oznacza nie więcej niż 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) zwykłych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 25.000.000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów) złotych, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej;
„Obligatariusz”	oznacza osobę uprawnioną z Obligacji i zapisaną na odpowiednim rachunku lub ewidencji prowadzonej dla Obligacji;
„Oświadczenie”	oznacza złożone przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego co do zobowiązań wynikających z Zabezpieczonych Wierzytelności;
„Okres Zabezpieczenia”	oznacza okres od dnia emisji Obligacji do dnia, w którym wszystkie wierzytelności z Obligacji zostaną bezwarunkowo, całkowicie i nieodwołalnie zaspokojone;
„Roszczenie”	oznacza jakiegokolwiek roszczenie skierowane do Administratora Zabezpieczeń dotyczące działań lub zaniechań Administratora Zabezpieczeń w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, które to działania lub zaniechania będą zgodne z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń;
„Strony”	oznacza strony niniejszej Umowy, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”;

„Świadczenie”	oznacza jakiekolwiek świadczenie pieniężne, do wykonania którego Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną wydaną na skutek lub w związku z Roszczeniem;
„Ustawa”	oznacza ustawę o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (t.j. – Dz.U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
„Warunki Emisji”	oznaczają warunki emisji Obligacji w wersji przyjętej przez Zarząd Emitenta i stanowiącej załącznik do propozycji nabycia Obligacji;
„Zabezpieczenia”	oznaczają łącznie Hipotekę oraz Oświadczenie; oraz
„Zabezpieczone Wierzytelności”	oznaczają wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, prowizji, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji.

1.2. Wykładnia:

W niniejszej Umowie:

- 1.2.1. odniesienia do niniejszej Umowy lub innego dokumentu oznaczają odniesienia do niniejszej Umowy lub takiego dokumentu, z uwzględnieniem ich wszelkich zmian i uzupełnień (w tym do umów i dokumentów, które je zastępują);
- 1.2.2. wyraz lub wyrazy użyte w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i odwrotnie;
- 1.2.3. odniesienia do osoby obejmują osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej i osoby fizyczne, a także ich następców prawnych oraz osoby, które otrzymały pewne prawa i obowiązki takich osób;
- 1.2.4. wyrażenia „w tym” oraz „w szczególności” należy interpretować jako „między innymi”;
- 1.2.5. odniesienia do „rachunku” oznaczają odniesienia do tego rachunku bankowego i wszelkich rachunków pomocniczych (subkont) tego rachunku, z uwzględnieniem wszelkich zmian, którym każde z nich może podlegać, w tym zastąpienia rachunku innym rachunkiem lub zmiany jego numeru;
- 1.2.6. Paragrafy i Załączniki oznaczają odpowiednio paragrafy i załączniki niniejszej Umowy. Załączniki stanowią integralną część Umowy;
- 1.2.7. nagłówki użyte w niniejszej Umowie służą wyłącznie przejrzystości tekstu i nie będą stanowić podstawy wykładni postanowień niniejszej Umowy; oraz
- 1.2.8. terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w niniejszej Umowie inaczej, mają takie znaczenia, jakie nadano im w Warunkach Emisji.

2. PRZEDMIOT ZLECENIA

- 2.1. Emitent ustanawia MJH administratorem zabezpieczeń (w rozumieniu Ustawy) w celu zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności wszystkich Obligatariuszy, bez imiennego ich wskazywania, z tytułu Obligacji.
- 2.2. MJH będzie sprawować funkcję administratora zabezpieczeń (w rozumieniu Ustawy) w stosunku do następujących Zabezpieczeń:

- 2.2.1. Hipoteki; oraz
- 2.2.2. Oświadczenia.
- 2.3. Emitent zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w Paragrafie 5.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie oraz w oświadczeniu o ustanowieniu Hipoteki i Oświadczeniu, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie działał we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 2.4. Administrator Zabezpieczeń niniejszym akceptuje wyznaczenie go jako Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.5. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w Paragrafie 2.2 powyżej, dokonania zamiany Nieruchomości lub Hipoteki, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji.
- 2.6. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy, poczytuje się, że Oświadczenie jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane jest do Obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych Obligatariuszy.
- 3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**
- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:
 - 3.1.1. zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności Hipoteką;
 - 3.1.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw wynikających z Hipoteki i przepisów prawa;
 - 3.1.3. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do ustanowienia, w tym również do zarejestrowania Hipoteki.
- 3.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w Warunkach Emisji.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:
 - 3.3.1. zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia;
 - 3.3.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki lub Oświadczenia jako zabezpieczenia. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia oraz egzekucji z Hipoteki nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do podejmowania egzekucji z Hipoteki. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.
- 3.5. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności z przedmiotu Zabezpieczeń jedynie w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie, we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia oraz

podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Zabezpieczonych Wierzytelności z przedmiotu Zabezpieczeń, w przypadku, gdy do przedmiotu Zabezpieczeń zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.

- 3.6. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez Obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie posiadanych przez Obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 3.7. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, w tym wynagrodzenia należnego Administratorowi Zabezpieczeń zgodnie z Paragrafem 5.1.3 niniejszej Umowy, przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiejkolwiek osoby trzecie, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i 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. Administrator Zabezpieczeń, po zabezpieczeniu kosztów egzekucji z Zabezpieczeń, może powierzyć prowadzenie egzekucji podmiotowi posiadającemu stosowną wiedzę, doświadczenie i uprawnienia, zawodowo zajmującemu się prowadzeniem takiego rodzaju egzekucji.
- 3.8. Treść dokumentów, na podstawie których dokonane zostanie ustanowienie, zmiana lub wykreślenie Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 3.9. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, dokumentów, na podstawie których ustanawiane są Zabezpieczenia lub z przepisów prawa.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 4.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji lub upływu Okresu Zabezpieczenia:
 - 4.1.1. podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia Obligatariuszy;
 - 4.1.2. na każde 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 będących podstawą ustanowienia Zabezpieczeń;
 - 4.1.3. nie dopuści do wykreślenia Hipoteki na Nieruchomości w sposób niezgodny z niniejszą Umową, Warunkami Emisji oraz właściwym dokumentem ustanawiającym Zabezpieczenie;
 - 4.1.4. będzie zwoływał Zgromadzenie Obligatariuszy oraz będzie umożliwiał odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi i odpowiednim regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy;

- 4.1.5. będzie wykonywał swoje zobowiązania informacyjne zgodnie z Warunkami Emisji a wszelkie ewentualne naruszenia takiego zobowiązania będą usuwane w terminie do 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego zdarzenia;
 - 4.1.6. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu;
 - 4.1.7. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu jakiegokolwiek innego zdarzenia stanowiącego podstawę do wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie obligatariusza opisanych w punkcie 14 Warunków Emisji.
 - 4.1.8. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o każdorazowej zmianie Warunków Emisji, najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie w formie pisemnej takie zmiany; oraz
 - 4.1.9. 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, Hipoteki, Oświadczenia, bądź przepisów prawa.
- 4.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań przewidzianych w Paragrafie 4.1 niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń pisemnie wezwie Emitenta do wykonania powyższych zobowiązań wyznaczając w terminie 14 dni od daty otrzymania takiego wezwania oraz niezwłocznie powiadomi o tym Obligatariuszy. W przypadku braku wykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wskazanych w ww. wezwaniu w terminie w nim wyznaczonym, Administrator Zabezpieczeń może pisemnie zawiadomić Emitenta wzywając go do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 14 dni od daty otrzymania takiego zawiadomienia:
- 4.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
 - 4.2.2. 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.
5. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, KOSZTY I DEPOZYT
- 5.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:
- 5.1.1.
 - 5.1.2.
 - 5.1.3.

- 5.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Paragrafie 5.1.1 powyżej, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, do której wystawienia Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony w terminie 7 dni od daty przekazania na rzecz Emitenta wszystkich projektów Zabezpieczeń.
- 5.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Paragrafie 5.1.2 powyżej, płatne miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem wynagrodzenia za pierwsze pół roku świadczenia usług, które będzie płatne w terminie 7 dni od daty przydziału Obligacji na rzecz Obligatariuszy.
- 5.4. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Paragrafie 5.1.3 powyżej, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.
- 5.5. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w Paragrafie 5.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT) który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 5.6. W przypadku, gdyby Administrator Zabezpieczeń w danym miesiącu kalendarzowym nie pełnił funkcji administratora zabezpieczeń przez cały taki miesiąc, wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 5.1 powyżej ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu.

6. KOSZTY I DEPOZYT

- 6.1. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 6.2. Celem zabezpieczenia ewentualnych kosztów egzekucji z ustanowionego Zabezpieczenia, w terminie 7 dni od daty rozliczenia emisji Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 65 1020 5561 0000 3002 3010 9554 kwotę: 20.000,00 (słownie: dwadzieścia tysięcy) złotych („Depozyt”). Depozyt zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń lub upływu Okresu Zabezpieczenia.
- 6.3. Depozyt może zostać pomniejszony przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, koszty administrowania Zabezpieczeniami oraz koszty egzekucji z Zabezpieczeń.

7. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 7.1. Zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Warunkach Emisji oraz dokumentach będących podstawą do ustanowienia Zabezpieczeń.
- 7.2. Administrator Zabezpieczeń może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach przewidzianych prawem i określonych w Warunkach Emisji oraz dokumentach będących podstawą do ustanowienia Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta o zamierzonym podjęciu działań zmierzających do zaspokojenia Roszczeń.
- 7.3. 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 nieuciążliwy dla Emitenta.

- 7.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
- 7.4.1. równa kwocie niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie i w części odpowiadającej tym niespłaconym Zabezpieczonym Wierzytelnościom;
 - 7.4.2. wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator Zabezpieczeń przekaze nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań Administratora Zabezpieczeń wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń;
 - 7.4.3. niższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Zabezpieczonych Wierzytelności z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 7.5. 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 w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.6. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (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 Paragrafie 5.1 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Zabezpieczanych Wierzytelności, w następującej kolejności:
- 7.6.1. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - 7.6.2. odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - 7.6.3. należność główna z Obligacji.
- 7.7. 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.
- 7.8. W przypadku, o którym mowa w Paragrafie 7.4.3 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 Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:

7.8.1. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

7.8.2. odsetki kapitałowe z Obligacji;

7.8.3. należność główna z Obligacji.

7.9. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.

7.10. W przypadku, gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.

7.11. Jeżeli względem Zabezpieczonych 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.

8. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

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

8.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

8.2.1. Administrator Zabezpieczeń - z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia - w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy; oraz

8.2.2. Emitent – z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją wyłącznie rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.

8.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym dojścia do skutku emisji Obligacji i w przypadku jego braku, Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.

8.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku, gdyby w terminach określonych w Warunkach Emisji nie zostały ustanowione Zabezpieczenia.

8.5. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.

9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

9.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 3-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług).

9.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.

- 9.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 9.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa. W przypadku, gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora Zabezpieczeń (lub osób wskazanych w poprzednim zdaniu) jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z wykonywaniem przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji lub w związku z Umową.
- 9.5. 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.
- 9.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.7. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zapłaty Świadczenia, Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości Świadczeń zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach (spełnionych łącznie):
- 9.7.1. Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta o każdym Roszczeniu w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą tego Roszczenia;
- 9.7.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 9.7.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczenia lub uznawanie Roszczenia powinno odbywać się za zgodą Emitenta.
- 9.8. Emitent ponosi wobec Administratora Zabezpieczeń odpowiedzialność, na zasadach ogólnych, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków, wynikających z tej Umowy.
- 10. ZAWIADOMIENIA**
- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom

bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy oraz na następujące adresy e-mail:

10.1.1. Emitent:

DOMESTA sp. z o. o.

Adres: ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk

Email: tomasz.kuchta@domesta.com.pl

10.1.2. Administrator Zabezpieczeń:

MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.

Adres: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa

Email: krzysztof.haladyj@mjhlegal.pl oraz pawel.cyganik@mjhlegal.pl

10.2. Wszelka korespondencja wysłana Stronie będzie uznana za doręczoną:

10.2.1. jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w Dzień Roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego Dnia Roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 (trzech) Dni Roboczych; lub

10.2.2. jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 (piątego) Dnia Roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem;

10.2.3. jeżeli doręczenie następuje za pośrednictwem notariusza, sporządzającego protokół z dokonywanej czynności, w Dzień Roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, przy czym w przypadku odmowy przyjęcia korespondencji również jest ona uznawana za doręczoną.

10.3. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.

10.4. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym Paragrafie.

11. INFORMACJE POUFNE

11.1. Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy („Informacje Poufne”) będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:

11.1.1. członkom swoich władz oraz wspólnikom;

11.1.2. doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;

11.1.3. Obligatariuszom;

pod warunkiem, że osoby te zostaną poinformowane o poufnym charakterze przekazanych informacji i zobowiążą się do utrzymania Informacji Poufnych w poufności i wykorzystywaniu

ich wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, na zasadach w niej przewidzianych.

- 11.2. Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.
- 11.3. Określone w niniejszym Paragrafie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 (dwóch) lat.
- 11.4. Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.
- 11.5. Informacje Poufne nie obejmują:
 - 11.5.1. informacji dostępnych publicznie;
 - 11.5.2. informacji uzyskanych od osób trzecich;
 - 11.5.3. informacji przekazywanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.

12. OŚWIADCZENIA STRON

- 12.1. Strony oświadczają, iż:
 - 12.1.1. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, 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;
 - 12.1.2. do zawarcia i wykonania Umowy nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone; oraz
 - 12.1.3. nie istnieją umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 12.2. Osoby reprezentujące Strony niniejszej Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 12.3. 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.


13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 13.1. 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.

- 13.2. 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.
- 13.3. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 13.5. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 13.6. Umowa została zawarta w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym w nieograniczonej liczbie egzemplarzy – pliki w formacie PDF – z których każdy będzie traktowany jako oryginał.

PODPISY STRON

W imieniu i na rzecz Emitenta:


 Signed by /
Podpisano przez:
Przemysław
Krzysztof
Maraszek
Date / Data:
2023-10-19 13:01

Imię i nazwisko: Przemysław Maraszek
Funkcja: Prezes Zarządu

 Signed by /
Podpisano przez:
Marcin Adam Niklas
Date / Data:
2023-10-19 13:04

Imię i nazwisko: Marcin Niklas
Funkcja: Wiceprezes Zarządu

W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez Krzysztof Haładaj
Data: 2023.10.19 12:51:19 CEST

Imię i nazwisko: Krzysztof Haładaj
Funkcja: Członek Zarządu

5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

Emitent, Spółka	oznacza DOMESTA sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417, posiadającą nr REGON: 190561509, NIP: 5840201594, o kapitale zakładowym w wysokości 3.072.000,00 PLN)
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
GPW Benchmark S.A.	oznacza GPW Benchmark Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, podmiot odpowiedzialny za administrację procesem opracowywania stawek referencyjnych WIBID i WIBOR i udostępnianie danych obejmujących wartości stawek referencyjnych
Grupa Emitenta lub Grupa	oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
Obligacje	oznacza obligacje serii B wyemitowane przez Emitenta o wartość nominalna w kwocie 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda
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;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie pkt 16 ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość;
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Podmioty Zależny	oznacza jednostkę zależną lub stowarzyszoną Emitenta w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości

Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	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.)
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego 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 Tekst mający znaczenie dla EOG
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;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm);
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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii B, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA	oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do skonsolidowanej EBITDA Emitenta
Zadłużenie Finansowe Netto	oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne;
Zobowiązania Finansowe	oznacza każde zadłużenie z tytułu: <ul style="list-style-type: none"> i) pożyczonych środków pieniężnych; ii) obligacji, weksli, innych dłużnych papierów wartościowych i innych podobnych instrumentów dłużnych;

- iii) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe);
- iv) kwot uzyskanych w ramach innych transakcji (w tym terminowych transakcji sprzedaży lub kupna), mających ekonomiczny skutek taki jak zaciągnięcie zadłużenia, poza zobowiązaniami z tytułu zakupu towarów i usług.