

# NOTA INFORMACYJNA



**Unibep S.A.**

**z siedzibą przy ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia 500.570 sztuk obligacji serii  
H o wartości nominalnej 100,00 PLN każda do Alternatywnego  
Systemu Obrotu na rynek Catalyst**

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 niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 3 grudnia 2021 roku**

### Informacje o Emitencie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Pełna nazwa:    | Unibep Spółka Akcyjna   |
| Adres siedziby: | ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski   |
| Kraj siedziby:  | Rzeczpospolita Polska   |
| Forma prawna:   | Spółka Akcyjna  |
| Sąd rejestrowy: | Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| KRS:            | 0000231271  |
| REGON:          | 000058100   |
| NIP:            | 5430200365  |
| Tel.:           | (48) 85 731 80 00   |
| Fax:            | (48) 85 730 68 68   |
| Strona www:     | <a href="http://www.unibep.pl">www.unibep.pl</a>                                |
| e-mail:         | <a href="mailto:biuro@unibep.pl">biuro@unibep.pl</a>                            |

### Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Za wszystkie informacje zamieszczone w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Leszka Gołąbieckiego – Prezesa Zarządu

Sławomira Kiszyckiego – Wiceprezesa Zarządu

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

---

Leszek Gołąbiecki – Prezes Zarządu

*(podpisano za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego)*

---

Sławomir Kiszycki – Wiceprezes Zarządu

*(podpisano za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego)*

**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.**

W związku z prowadzoną działalnością Emitent posiada:

1. Zezwolenie na realizację robót budowlanych I-IV kategorii nr 0004930-ГС , wydane przez Ministerstwo Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi 22.11.2019 r- ważne do 22 listopada 2024r.
2. Licencja ( tzw. аттестат соответствия) na realizację robót budowlanych ze poziomem ryzyka CC2 (średnie ) i CC3 (wysokie), wydane przez Państwową Inspekcję Architektoniczno- Budowlaną Ukrainy - ważne bezterminowo.
3. Koncesja na wydobywanie metodą odkrywkową kruszywa naturalnego wydana przez Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego nr. DIS-III.7422.2.212.2012 - bezterminowe.

W pozostałym zakresie działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**Podstawa niezawierania umowy z Autoryzowanym doradcą:**

Zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2 oraz z § 18 ust. 3a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Emitent nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.

## 1. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta zaleca się potencjalnym inwestorom dokładną analizę przedstawionych poniżej czynników ryzyka oraz pozostałych informacji zawartych w niniejszej Nocie Informacyjnej. Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta i jego spółek zależnych („Grupa”), a także wyniki prowadzonej działalności. W efekcie powyższych zdarzeń inwestorzy mogą nie osiągnąć założonej stopy zwrotu z inwestycji i stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Opisane poniżej czynniki ryzyka - wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta - mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości istnieje możliwość pojawienia się niezależnych od Emitenta zdarzeń losowych, w chwili obecnej trudnych do przewidzenia, co również powinno zostać uwzględnione podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Emitenta.

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Emitenta zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

### 1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

#### 1.1.1 Ryzyko kredytowe

W przypadku nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań instytucje finansowe mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań, banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwanie przez Grupę Emitenta zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie oraz może to determinować postawienie innych zobowiązań Emitenta w stan wymagalności. Grupa Emitenta stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa Emitenta posiada kredyty wielocelowe oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe. Grupa realizuje również projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo tego instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycie odsetek, kapitalizacja, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości zbliżenia się do progów wymaganych, renegocjować powyższe ograniczenia. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

#### 1.1.2 Ryzyko kredytowe kontrahentów

Aktywami Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług. Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości

wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Znaczna część obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży budowlanej wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe kontrahentów Grupy.

### **1.1.3 Ryzyko utraty płynności**

Istnieje ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca Grupy nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy z bankami o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Intencją spółek Grupy jest podpisywanie umów tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne (większościowe udziały w spółkach należą do UNIEBP S.A. lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT S.A.), Grupa udziela na jego realizację wewnętrznych pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki, z kredytów bankowych lub emisji obligacji. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę wyżej wymienione, podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za ograniczone.

### **1.1.4 Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach**

Grupa dąży do dywersyfikacji działalności oraz poszukiwania nowych źródeł zysków. Działalność na nowych rynkach wiąże się z koniecznością poznania szczegółowych zasad funkcjonowania, współpracy, m.in. z lokalnymi urzędami, instytucjami oraz partnerami handlowymi. Firmy rozpoczynające działalność na nowym rynku z reguły narażone są na zwiększone koszty działania (m.in. wypromowania firmy czy produktu) oraz koszty usunięcia różnego rodzaju barier początkowej fazy działalności. W efekcie pierwsze okresy działalności na nowym rynku mogą wiązać się z większymi kosztami lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużyć. Z działalnością na nowych rynkach wiąże się również ryzyko podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju.

### **1.1.5 Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach**

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Grupa wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być działalność w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (rynek PRS) oraz prace nad nowymi produktami z fabryki domów modułowych (np. domy opieki społecznej). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów

na rynek. Grupa stara się minimalizować te ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Grupy.

#### **1.1.6 Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym**

Grupa zakładając podjęcie działań w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) liczy, że osiągać będzie w tej dziedzinie korzyści ekonomiczne. Nie można jednak wykluczyć, że scenariusz działań będzie na tyle niekorzystny, że poniesione zostaną nakłady, a Grupa nie będzie prowadzić starań, aby być aktywnym uczestnikiem tego procesu. Z drugiej strony działania związane z rozwojem działalności w ramach PPP niosą zagrożenia podobne jak przy rozwoju nowego rynku lub przy wprowadzaniu nowego produktu na rynek. Bariery wejścia, poznanie zasad funkcjonowania rynku, koszty działalności – te i inne aspekty mogą rodzić ryzyko niższe niż oczekiwana zyskowność nowej działalności. Podejmowanie działań w ramach PPP wpisuje się jednak zasadniczo w strategię dywersyfikacji działalności i ostatecznie ograniczanie ryzyk. Działalność Grupy oparta na kilku filarach pozwala ograniczać przejściowe ryzyka i niższą efektywność w poszczególnych obszarach.

#### **1.1.7 Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontaktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektor budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich**

Realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej pełnej realizacji). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie. Ryzyko to dotyczy także działalności na rynkach zagranicznych. Obecnie ze zdwojoną aktywnością weryfikowane muszą być parametry finansowania transakcji.

#### **1.1.8 Ryzyko konkurencji**

Działalność Grupy UNIBEP narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy może mieć istotny wpływ polityka cenowa konkurencji, polegająca na oferowaniu generalnego wykonawstwa kontraktów po niższych marżach. Może to spowodować konieczność obniżenia cen oferowanych produktów i usług, realizację niższej marży, a w konsekwencji obniżenie wyniku finansowego Grupy. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym ponad 50% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

W segmencie deweloperskim Grupa konkuruje głównie z deweloperami prowadzącymi inwestycje w Warszawie i Poznaniu. Rynek deweloperski w Polsce jest mocno konkurencyjny, co zostało dodatkowo zaadresowane w punkcie 1.1.9 niniejszej Noty Informacyjnej.

Grupa poprzez spółkę Unihouse S.A. prowadzi działalność w segmencie budownictwa modułowego. Główną konkurencją Grupy w tym segmencie stanowią podmioty takie jak: Moelven ByggModul AB, Lindbäcks Bygg AB, Derome Husproduktion AB, HARMET OÜ, Scandibyg, Kodumaja AS.

#### **1.1.9 Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych deweloperów**

Grupa działa na mocno konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek deweloperski w Polsce. Konkurencja może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy działalności Grupy, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów deweloperskich lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

#### **1.1.10 Ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności Grupy na inne rynki**

Strategia Emitenta przewiduje w najbliższym czasie rozszerzenia działalności deweloperskiej o kolejne rynki. Grupa zamierza realizować długotrwały wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności na terenie Trójmiasta. Grupa zakłada również w najbliższym czasie rozwój segmentu budownictwa modułowego na rynku niemieckim oraz szwedzkim.

W przypadku podjęcia decyzji o rozszerzeniu działalności o nowe rynki Emitent dokonał starannej analizy potencjalnych projektów (kontraktów) przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji (kontraktu), jednakże pomimo starannej analizy identyfikacja i rozwój przyszłych projektów (kontraktów) nie musi zakończyć się oczekiwanym sukcesem. Ponadto w zakresie inwestycji deweloperskich w nowych dla Grupy lokalizacjach Emitent może napotkać więcej niewiadomych, jeśli chodzi o administracyjno-formalne, operacyjne i finansowe potrzeby projektów deweloperskich, co może przekładać się np. na osiąganie niższych marż na tych projektach w porównaniu z projektami realizowanymi na rynku warszawskim bądź poznańskim.

#### **1.1.11 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań po obniżonych cenach przez Grupę**

Wartość nieruchomości mieszkaniowej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu podmioty wchodzące w skład Grupy mogą nie być w stanie sprzedać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek marży realizowanej przez Grupę Kapitałową Emitenta, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Grupy.

#### **1.1.12 Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska**

Zgodnie z przepisami regulującymi kwestie ochrony środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Grupa nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy nie zostaną one zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

#### **1.1.13 Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych**

W trakcie realizacji projektu budowlanego mogą wystąpić protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji pozarządowych utrudniające realizację inwestycji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem i dostawą mediów mogą próbować narzucić deweloperom poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania

budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim deweloperzy mogą borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony dostawców mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowań administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową firm budowlanych, w tym Grupy.

#### **1.1.14 Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich**

Działalność w branży budowlanej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów budowlanych i budżetowaniu wyników finansowych zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe. Podobnie jak pozostałe podmioty z branży, Grupa nie może wykluczyć zaistnienia powyższego ryzyka, tj. wystąpienia nietypowych lub skrajnie niekorzystnych warunków pogodowych, które mogą przedłużyć proces budowy i opóźnić termin przekazania mieszkań klientom, co w efekcie może opóźnić termin księgowania przychodów w rachunku zysków i strat oraz jednocześnie może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową firm budowlanych, w tym spółek Grupy.

#### **1.1.15 Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości nabywania gruntów**

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany grunt. Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyk – mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem złóż archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym spółek Grupy, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową. Na minimalizację wskazanego ryzyka pozytywnie wpływa współrealizacja inwestycji z właścicielami gruntów, co umożliwia uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

#### **1.1.16 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym**

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki Grupy są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowiły własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich oraz przypadków, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany, tj. gdy potencjalni sprzedawcy nie są w stanie wykazać przysługującego im tytułu prawnego do danej nieruchomości, w szczególności gdy nie założono dla niej księgi wieczystej. Istnienie opisanych powyżej wad prawnych związane jest z możliwością dochodzenia wobec spółek Grupy roszczeń dotyczących takich nieruchomości przez osoby trzecie, zaś nieuregulowany stan prawny wiąże się z istotnymi utrudnieniami lub niemożliwością przeprowadzenia procesu nabywania nieruchomości na cele działalności deweloperskiej. Ponadto, w przypadku sprzedaży mieszkań lub budynków przez spółki Grupy, znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi, istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, w tym szczególnie na jej sytuację finansową lub wyniki. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

#### **1.1.17 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych**

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącego wzrostu cen Grupa może być narażona na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z powyższym istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych takich jak: ceny gruntów, ceny usług podwykonawców lub materiałów budowlanych, wymuszone zmiany w projekcie, zanieczyszczenia gruntu, dostosowanie wymogów do nowych wytycznych w zakresie ochrony środowiska lub do wymagań nabywców związanych z implementacją polityki ESG, odkrycia zabytków archeologicznych lub niewypałów, niewybuchów i inne podobne zdarzenia mogące mieć potencjalnie wpływ na wzrost kosztów. Wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, brak ciągłości dostaw materiałów, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów budowlanych. Zmiany te są niełatwe do przewidzenia a ich źródłem mogą być czynniki popytowe lub podażowe. W razie zaistnienia wskazanych okoliczności istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie mogła w pełni zrekompensować ich negatywnego wpływu cenami sprzedawanych mieszkań. W przypadku wystąpienia tego typu wzrostu cen z powodów popytowych należy się również liczyć z ryzykiem utrudnionego dostępu do materiałów i usług podwykonawczych na skutek nadpopytu, a tym samym z ryzykiem opóźnień w realizacji kontraktów. W przypadku wystąpienia powyższego ryzyka deweloperzy, w tym spółki z Grupy, narażeni są w sposób istotny na negatywne skutki mające wpływ na perspektywę rozwoju, działalność operacyjną, osiągane wyniki oraz sytuację finansową.

#### **1.1.18 Ryzyko cenowe materiałów**

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. stal i beton. Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6-36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac. W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, do sytuacji rynkowej.

Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów. Powyższe czynniki i tendencje brane są pod uwagę każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

#### **1.1.19 Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców**

W ramach realizacji projektów budowlanych Grupa UNIBEP korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających swoich podwykonawców. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i/lub podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na wyniki finansowe osiąmane w przyszłości przez Grupę UNIBEP. Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców, nie można wykluczyć ryzyka związanego z nie wykonywaniem przed wykonawców lub podwykonawców zobowiązań w tym zakresie i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności spółek Grupy jako inwestora. W celu minimalizacji ryzyka Grupa dokonuje weryfikacji kontrahentów pod kątem procedur, kontroli jakości, zdolności wykonawczej, a także prowadzi politykę dywersyfikacji podwykonawców, postępuje zgodnie z wprowadzonymi procedurami wewnętrznego przetargu, jak również stosuje w umowach zapisy zapewniające skuteczną i szybką wymianę nierzetelnego podwykonawcy. Ponadto spółki Grupy są zabezpieczone każdorazowo w umowach z podwykonawcami poprzez wprowadzane zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

#### **1.1.20 Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi**

Ryzyko uznania, że stosowane wzorce umowne zawierają niedozwolone klauzule umowne wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe deweloperów za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez deweloperów za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez deweloperów to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet, jeśli w ocenie Grupy postanowienia umowne stosowane przez niego w

umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży na dewelopera karę. Minimalizując opisane ryzyko, spółki Grupy poddają stosowane wzorce umowne wnikliwej analizie pod kątem możliwości uznania postanowień w nich zawartych za niedozwolone klauzule umowne naruszające interesy konsumentów.

#### **1.1.21 Ryzyko związane z procesem budowlanym**

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Grupę usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu,
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Wszystkie powyższe oraz inne negatywne zdarzenia mogą mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Grupy na danym kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy.

#### **1.1.22 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną**

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Zdarzają się jednak sytuacje, w których zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą spółek z Grupy (np. często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego). W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od spółek z Grupy wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju spółek z Grupy UNIBEP.

#### **1.1.23 Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich**

Grupa UNIBEP posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko,

iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż planuje Grupa, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. Mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej sprzedaży/zysku w danym roku obrotowym. Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością korekty ceny mieszkań lub (i) wzrostem nakładów na promocję, co odbiłoby się na rentowności projektu. W ocenie Grupy obecnie nie występuje presja na szybkie uwolnienie gotówki kosztem obniżek cen (sytuacja gotówkowa jest stabilna, płynność jest dodatkowo zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Aktualnie nie występuje konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

#### **1.1.24 Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy**

Spółki Grupy UNIBEP zaciągają kredyty celem sfinansowania realizowanych projektów budowlanych. Z zawieraniem umów kredytowych wiąże się ustanowienie na rzecz banków zabezpieczeń – na gruntach, na których planowane są realizacje inwestycji – tytułem spłaty zobowiązań. Grupa zwraca uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe w Grupie są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finansowej Grupa mogłaby zaprzestać terminowej spłaty zobowiązań kredytowych lub mogłaby naruszyć warunki umów. W związku z powyższym banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich praw w drodze wykonania uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegające np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki mógłby spowodować zmniejszenie się ilości aktywów stanowiących własność poszczególnych spółek celowych w Grupie oraz ogólną utratę wartości aktywów. W celu minimalizacji ryzyka Grupa szczególną uwagę przywiązuje do racjonalnego zarządzania strukturą finansową, do prognozowania zapotrzebowania na finansowanie dłużne na etapie przed podjęciem decyzji o realizacji każdego projektu deweloperskiego, jednocześnie racjonalnie zarządzając i prognozując poziom płynności finansowej. Wystąpienie powyższego ryzyka może Grupę Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

#### **1.1.25 Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym**

W ostatnich latach Grupa podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesunięcie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składanie odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym. Grupa narażona jest również na spory z inwestorem publicznym wynikające z odmiennej interpretacji zapisów umów, brakiem chęci do zawierania porozumień w sytuacjach konfliktowych, brakiem wystarczającej decyzyjności w procesie realizacji, itd. (głównie dotyczy to sektora drogowego). Efektem potencjalnych sporów mogą być dodatkowe koszty dla firmy i/bądź też utrudnienia w ubieganiu się o kolejne kontrakty w formule zamówień publicznych. W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta jedynie biznes drogowy Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowane są trzy projekty w formule zamówień publicznych).

#### **1.1.26 Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych**

Grupa UNIBEP dąży do realizacji kontraktów zgodnie z warunkami umownymi. W trakcie realizacji zdarzać się mogą sytuacje różnej lub odmiennej interpretacji zapisów umownych. Następstwem tego

może być zjawisko nieterminowej regulacji przez inwestorów naszych należności lub kwestionowania ich zasadności. W takich przypadkach nie można wykluczyć, że droga sądowa będzie ostatecznym rozwiązaniem przy dochodzeniu swoich praw. Spółka monitoruje potencjalne sprawy sporne mogące powstać przy realizacji kontraktów. Obsługa prawna ukierunkowana jest na każdy segment z osobna i w razie potrzeby odpowiednio wcześniej podejmowane są działania zapobiegawcze minimalizujące ryzyko sporu.

#### **1.1.27 Ryzyko związane z zatrudnieniem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry**

Dążenie do świadczenia przez Grupę produktów i usług o wysokiej jakości wymaga zarządzania firmą przez profesjonalną kadrę oraz wykwalifikowanych pracowników. Pozycja i siła konkurencyjna Grupy została zbudowana przy udziale utalentowanej i doświadczonej kadry. Niemniej jednak istnieje ryzyko utraty lub zmniejszenia się zasobu doświadczonej i profesjonalnej kadry zarządzającej. W celu minimalizacji ryzyka Grupy prowadzi odpowiednią politykę kadrową minimalizującą fluktuację kadr. Wystąpienie powyższego ryzyka mogłoby narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej.

#### **1.1.28 Ryzyko awarii systemów informatycznych**

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego w Grupie bądź pojawienie się potencjalnych ataków hakerskich na systemy komputerowe Grupy mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka w całej Grupie wdrożono procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepowołanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

#### **1.1.29 Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń**

Grupa, w związku z realizacją inwestycji w sektorze budowlanym narażona jest na kary za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń. Spółki Grupy realizując inwestycje budowlane ustalają z zamawiającymi takie harmonogramy by minimalizowały one ewentualne ryzyko opóźnień. Niemniej Emitent przyjmuje ryzyko poniesienia powyższych sankcji bądź kar. W przypadku zamówień nietypowych bądź zawarcia kontraktu o skrajnych warunkach (np. ograniczonych terminowo), spółki Grupy żądają wyższej marży z realizowanego projektu, aby zrekompensować ponoszone ryzyko związane z inwestycją oraz zabezpieczyć się przed ewentualnymi karami umownymi.

#### **1.1.30 Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami**

Na dzień bilansowy 30.09.2021r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 541,5 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek, z których spółki Grupy korzystają w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Istnieje ryzyko powstania zobowiązań z tytułu realizacji gwarancji w przypadku niewywiązania się spółek z Grupy z realizowanych kontraktów. Grupa tylko cztery razy otrzymała zgłoszenie żądania wypłaty z udzielonej gwarancji, które zostały zrealizowane. Kwota żądania wynosiła 13,2 mln zł. Emitent ocenia ryzyko materializacji udzielonych gwarancji jako ograniczone.

#### **1.1.31 Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży**

Źródła przychodów ze sprzedaży Grupy charakteryzują się wysokim poziomem koncentracji wokół działalności kubaturowej. Ponad 50% przychodów Grupy UNIBEP w ostatnich latach stanowiła

sprzedaż tego segmentu. W przypadku spowolnienia w obszarze budownictwa kubaturowego istnieje ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży, co może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową oraz realizację strategii Grupy. Grupa ogranicza ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży poprzez zwiększenie skali działalności w pozostałych segmentach – wykorzystując sprzyjającą koniunkturę w segmencie deweloperskim zainwestowała w nowe projekty w Warszawie i Poznaniu, których efekty w postaci wyższych przychodów i zysków powinny być coraz bardziej widoczne w kolejnych latach. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wejście na nowe rynki, takie jak rynek szwedzki, niemiecki i ukraiński.

#### **1.1.32 Ryzyko związane z wydłużeniem postępowania administracyjnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego**

Działalność Grupy w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Podmioty Grupy muszą uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów, takich jak uzgodnienia, opinie czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, konieczne jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć daty przekazywania lokali i podpisywania końcowych aktów notarialnych z nabywcami, które determinują datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

#### **1.1.33 Ryzyko związane z koniunkturalnością branży**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się koniunkturalnością, w związku z którą liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego a zakończeniem projektu (wynikającym często z przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem faktycznej budowy nieruchomości), istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia ceny sprzedaży, co powodować będzie obniżenie realizowanej marży lub poniesienie straty przez Grupę. Po okresie dobrej koniunktury pojawiają się zwykle na rynku tendencje zniżkowe spowodowane niechęcią deweloperów do rozpoczynania nowych projektów ze względu na niższe możliwe do osiągnięcia marże. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność.

#### **1.1.34 Ryzyko związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury dla realizowanych przez Grupę projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (przyłączenie do sieci oraz włączenie do dróg publicznych). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej w ramach danego projektu deweloperskiego lub przebudowy istniejącej infrastruktury może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Grupę Emitenta mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

Emitent stara się minimalizować powyższe ryzyko poprzez uzyskiwanie wszelkich koniecznych uzgodnień i opinii od zarządców infrastruktury przed zawarciem umów zakupu nieruchomości.

#### **1.1.35 Ryzyko stosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystywania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu**

Nie można wykluczyć zmian stosowanych technologii na rynku deweloperskim, np. w zakresie materiałów i komponentów czy też nowych rozwiązań technologicznych lub wprowadzenia bardziej efektywnych metod realizacji projektów. Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do realizacji projektów zawierających wady technologiczne, a ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania znacznych nakładów oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów wykonania projektu zwłaszcza w przypadku niewykrycia błędów na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, że zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez dokładną i bieżącą kontrolę doboru odpowiednich materiałów przez architektów do zakładanego standardu projektu, jednakże uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy, przepływy pieniężne, reputację Grupy.

#### **1.1.36 Ryzyko wypadków przy pracy**

Działalności Grupy obarczona jest ryzykiem zajścia wypadków przy pracy. Potencjalne wypadki przy pracy mogą prowadzić do opóźnienia realizacji procesu budowlanego, co może przełożyć się na niewykonanie kontraktu w zakładanym terminie. Ponadto zajście wypadku przy pracy może determinować roszczenia odszkodowawcze wobec Grupy. Tego typu zdarzenia mogą negatywnie wpływać na renomę Grupy oraz wyniki finansowe.

#### **1.1.37 Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi**

Działalność Grupy obarczona jest ryzykiem wystąpienia sporów oraz postępowań sądowych w związku ze zrealizowanymi i obecnie realizowanymi przez Grupę projektami. W wyniku wystąpienia zdarzeń spornych, Grupa może zostać wezwana do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. m.in. usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Potencjalne spory oraz postępowania sądowe mogą opiewać na kwoty przewyższające wartość kontraktu, a ich rozstrzygnięcie może trwać wiele lat. Tego typu zdarzenia mogą negatywnie wpływać na renomę Grupy oraz wyniki finansowe. Informacje dotyczące postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowań arbitrażowych lub organem administracji publicznej zamieszczane są w raportach bieżących i okresowych Emitenta.

#### **1.1.38 Ryzyko kontroli przez zagraniczne organy państwowe**

Grupa prowadząc działalność na rynkach zagranicznych narażona jest na ryzyko związane z wynikami kontroli prowadzonych przez różnego rodzaju centralne i lokalne urzędy i instytucje państwowe. Obecnie trudno jest jednoznacznie określić potencjalny wpływ takich postępowań na wyniki i działalność Grupy, jednakże nie można wykluczyć tego rodzaju zdarzeń i ich efektów. Celem zminimalizowania wskazanego powyżej ryzyka Grupa podejmuje stałą współpracę z lokalnymi doradcami z zakresu księgowości, podatków i kadr oraz z renomowanymi kancelariami prawnymi.

## **1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność**

### **1.2.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

Wraz z pogorszeniem się sytuacji gospodarczej Polski może wystąpić szereg negatywnych zjawisk makroekonomicznych mogących mieć negatywny wpływ na sektory gospodarki, w tym na sektor budowlany. Gospodarka Polski jest mocno powiązana politycznie i gospodarczo z Unią Europejską. W związku z globalizacją gospodarek narodowych, a w szczególności z liberalizacją przepływu kapitału i pracy, wystąpienie skutków kryzysu na świecie może mieć również negatywne przełożenie na gospodarkę Polski. Objawem takich zdarzeń jest spowolnienie gospodarcze lub kryzys gospodarczy, czyli zjawiska, które nie sprzyjają zwiększaniu wydatków konsumentów i nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw. Branża, w której działa Grupa Emitenta jest zależna m.in. od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki takie jak: tempo wzrostu gospodarki, nakłady inwestycyjne, poziom stóp procentowych, inflacja, polityka podatkowa, kursy walut, poziom konsumpcji mają znaczący wpływ na skalę prowadzonej działalności w branży budowlanej, co bezpośrednio ma przełożenie na sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Niższe tempo wzrostu gospodarczego, niższe nakłady inwestycyjne firm i niższy poziom wynagrodzeń, wyższy poziom podatków i stóp procentowych oraz ograniczony dostęp do finansowania dłużnego mogą negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju przedsiębiorstw z branż, w których działa Grupa Emitenta.

### **1.2.2 Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i Emitenta**

Ograniczenia związane z wpływem pandemii koronawirusa (COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji życia społecznego i sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożyć się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na zdolność Grupy Emitenta do obsługi zadłużenia. Skutki pandemii wpływają i mogą wpłynąć negatywnie na działalność i wyniki finansowe Grupy Emitenta.

### **1.2.3 Ryzyko związane z kursami walutowymi**

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy Emitenta zawierają kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka.

Intencją Grupy Emitenta jest domykanie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Emitent ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia Grupy Emitenta w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

1. zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych,
2. korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, forward nierzeczywisty.

Grupa Emitenta zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym. Grupa Emitenta w szczególności narażona jest na wahania kursów NOK/PLN, SEK/PLN oraz EUR/PLN, w związku z czym w sposób ciągły analizuje wahania ich kursów. Grupa Emitenta zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

#### **1.2.4 Ryzyko polityczne rynków wschodnich**

W związku z sytuacją panującą na Białorusi, Grupa Emitenta w szczególny sposób narażona jest na ryzyko polityczne rynków wschodnich. Na dzień dzisiejszy należy oczekiwać, że w najbliższych okresach pozyskanie nowych znaczących kontraktów na rynku białoruskim może być utrudnione. Ponadto Grupa na dzień dzisiejszy zrezygnowała z realizacji umów w Rosji.

Mając na uwadze ostatnie wydarzenia na granicy Polsko – Białoruskiej należy liczyć się z trudnymi do przewidzenia zagrożeniami i działaniami (w tym o charakterze zbrojnym), których przebieg może w istotnym stopniu zdestabilizować działalność Grupy.

Grupa nieustannie prowadzi działania akwizycyjne na rynku ukraińskim, co sprawia że Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko polityczne tego kraju.

W przypadku wszystkich kontraktów realizowanych na wschodzie harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy Emitenta związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac.

#### **1.2.5 Ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność Emitenta**

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednołite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Emitenta będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Emitenta. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek budowlany, deweloperski, rynek papierów wartościowych, stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w przyszłości. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

#### **1.2.6 Ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie

interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta.

### **1.2.7 Ryzyko wzrostu stóp procentowych**

Emitent posiada i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko zmiany stopy procentowej z zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych zwiększy koszt finansowania, a tym samym obniży rentowność wyników Grupy Emitenta. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta (w tym m.in. obligacji czy kredytów).

## **1.3 Czynniki ryzyka związane z obligacjami**

### **1.3.1 Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy**

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy w dużej mierze od powodzenia realizacji założonej strategii rozwoju, a także od czynników związanych z konkurencją Emitenta, czynników prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym także czynników znajdujących się poza kontrolą Emitenta. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależała będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie ich godziwej ceny. W sytuacji niewygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, braku możliwości refinansowania zobowiązań lub braku możliwości pozyskania kapitału z innego źródła, istnieje ryzyko, że Obligacje mogą zostać wykupione w terminie późniejszym niż Dzień Wykupu lub w ogóle niewykupione i inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń wobec Spółki na drodze postępowania sądowego.

Dłużne instrumenty finansowe nie są objęte systemem gwarantowania depozytów zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

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

### **1.3.2 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone. W związku z tym, zobowiązania z Obligacji stanowią będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania. Istnieje zatem ryzyko, że w przypadku braku możliwości spłaty swoich zobowiązań przez Emitenta i postępowania upadłościowego, masa upadłościowa po spłacie zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki, nie wystarczy do pokrycia zobowiązań z Obligacji i inwestorzy nie odzyskają w całości lub w części swoich środków, co oznaczać będzie poniesienie strat przez inwestora.

### **1.3.3 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Emitenta**

Zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji Emitentowi przysługuje Opcja przedterminowego wykupu całości lub Części Obligacji na żądanie własne. Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta nie może przypadać wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji Obligatariusze pozbawieni zostaną prawa do części odsetek, jakie przysługiwałyby im, gdyby Emitent nie dokonał przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne, przy czym w takiej sytuacji Obligatariuszom przysługiwać będzie dodatkowa premia określona w pkt. 13.5 Warunków Emisji Obligacji.

### **1.3.4 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Obligatariusza**

Zgodnie z zapisami pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku żądania przez Obligatariusza przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

### **1.3.5 Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji**

Istnieje ryzyko, że Obligacje nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ponadto, z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst wiąże się także ryzyko wahań kursu rynkowego tych Obligacji. Kurs ten jest wypadkową kształtowania się popytu oraz podaży na rynku, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (niezwiązane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach czy zmiany czynników makroekonomicznych m.in. stopy wolnej od ryzyka oraz politycznych, a także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahania kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku.

### **1.3.6 Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta**

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000,00 zł,

jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne.

Organizator ASO, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej 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 ASO.

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki związane z notowaniem instrumentów w ASO, Organizator ASO może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z poprzednio nałożoną karą nie może przekraczać 50.000,00 zł.

Organizator ASO może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów regulaminu ASO, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu z obrotu.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów obligacji notowanych na Catalyst.

#### **1.3.7 Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji**

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi z zastrzeżeniem § 12 ust. 3.

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO 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 zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3).

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku, 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 finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 17c ust. 7 Regulaminu ASO, Organizator ASO może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów Regulaminu ASO, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na rynku Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. 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 Organizatora ASO zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W żądaniu tym 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 ust. 3. Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w ust. 3, 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.

### **1.3.8 Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu**

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 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 wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów,
- w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie

kosztów postępowania - z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z §12 ust. 4 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym, 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

#### **1.3.9 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych**

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 4 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 (słownie: stu tysięcy) PLN. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji wprowadzanych do obrotu na ASO Catalist.

#### **1.3.10 Ryzyko związane ze zmianą prawa**

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom prawa polskiego obowiązującego w Dacie Emisji. Nie ma pewności, co do wpływu jakichkolwiek ewentualnych postanowień sądowych lub zmiany przepisów polskiego prawa lub praktyki administracyjnej po Dacie Emisji na prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy.

#### **1.3.11 Ryzyko związane z uprawnieniami KNF w stosunku do spółek, których instrumenty finansowe notowane są na rynku regulowanym**

Zgodnie z art. 176 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadkach, gdy Emitent, którego instrumenty finansowe notowane są na rynku regulowanym, nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 zł.

Dodatkowo, zgodnie z art. 176 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w ust. 1, zamiast kary, o której mowa w ust. 1, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

#### **1.3.12 Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy prawa do żądania wcześniejszego wykupu obligacji**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. 2020 poz. 814 z późn. zm.) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1228 z późn. zm.), 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.

## **1a. Cel emisji Obligacji**

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

- Spłatę przez Emitenta zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji serii F; oraz
- Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez Emitenta lub Podmioty Zależne działalności biznesowej;

Emitent w dniach 23 listopada – 3 grudnia 2021 r. nabył 141.500 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 14.150.000,00 PLN celem ich umorzenia.

## **2. Rodzaj emitowanych Obligacji**

Obligacje wyemitowane zostały jako papiery wartościowe na okaziciela niemające formy dokumentu zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii H, podjętej w związku z Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 3 września 2021 r. w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji. Realizacja programu obligacji została zaakceptowana Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 3 września 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Programu Emisji Obligacji.

Obligacje oferowane były w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust 4 lit. a Rozporządzenia 2017/1129, tj. poprzez ofertę kierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych. Przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.

W ramach wymienionego w pierwszym akapicie programu emisji obligacji dopuszczalne było przeprowadzenie emisji obligacji o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000,00 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) PLN. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent wyemitował w ramach programu w dniu 24 listopada 2021 r. obligacje serii H o wartości nominalnej 50.057.000,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów pięćdziesiąt siedem tysięcy) PLN i dacie wykupu przypadającej na 24 listopada 2024 r.

## **3. Wielkość emisji**

W ramach serii H Emitent wyemitował 500.570 (słownie: pięćset tysięcy pięćset siedemdziesiąt) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 50.057.000,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów pięćdziesiąt siedem tysięcy) PLN.

Emisja Obligacji nastąpiła na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 listopada 2021 roku w sprawie emisji obligacji serii H, podjętej w związku z Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 3 września 2021 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. Realizacja programu emisji obligacji została zaakceptowana Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 3 września 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji.

W ramach wyżej wymienionego programu emisji dopuszczalne było przeprowadzenie emisji obligacji o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000,00 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) PLN. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent wyemitował w ramach programu w dniu 24 listopada 2021 r. obligacje serii H o wartości nominalnej 50.057.000,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów pięćdziesiąt siedem tysięcy) PLN i dacie wykupu przypadającej na 24 listopada 2024 r.

## **4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (słownie: sto) PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji równa była jej wartości nominalnej i wynosiła 100,00 (słownie: sto) PLN.

#### 4.a Informacje o wynikach subskrypcji

- a) data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży obligacji serii H: 15.11.2021 r. – 22.11.2021 r.;
- b) data przydziału instrumentów finansowych obligacji serii H 22.11.2021 r.;
- c) liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: 500.570 obligacji;
- d) stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy:  
Emisja nie była podzielona na transze. Nie przeprowadzono redukcji.
- e) liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: 500.570 obligacji;
- f) cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane): 100,00 (słownie: sto) PLN;
- g) wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 100,00 (słownie: sto) PLN;
- h) łączna wartość nominalna przydzielonych obligacji wyniosła 50.057.000,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów) PLN.
- i) liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach: 19 podmiotów - bez uwzględniania subfunduszy (39 podmiotów z uwzględnieniem subfunduszy);
- j) liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: 19 podmiotów - bez uwzględniania subfunduszy (39 podmiotów z uwzględnieniem subfunduszy);
- k) wśród osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie znajdowały się podmioty powiązane z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.
- l) nazwa (firma) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta): brak;
- m) łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty:
  - a. przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 265 tys. PLN;
  - b. wynagrodzenie subemitentów, oddzielnie dla każdego z nich: nie dotyczy;
  - c. sporządzenie noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10 tys. PLN;
  - d. promocja oferty: nie dotyczy.

W dniu 22 listopada 2021 r. Emitent dokonał przydziału 500.570 Obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.057.000,00 PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 24 listopada 2021 r. W dniu 24 listopada 2021 r. doszło do opłacenia przez inwestorów 500.570 Obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, w związku z czym Emitent dokonał ostatecznego przydziału obligacji serii H.

Koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem oferty zaksięgowane będą w rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczane do Dnia Wykupu. Nierozliczona na dzień bilansowy kwota tych kosztów w sprawozdaniu finansowym będzie prezentowana jako długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zaś kwoty rozliczone będą stanowiły koszty finansowe okresu.

#### 5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Terminy pisane wielką literą w niniejszym pkt mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

## **5.1 Wykup Obligacji**

Z zastrzeżeniem pkt 8 Warunków Emisji Obligacji wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

Uprawnionymi do otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, tj. szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu, czyli 15 listopada 2024 roku.

## **5.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

### ***Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego***

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe członka Grupy, w łącznej kwocie przekraczającej 10 procent Kapitałów Własnych:

- i. nie zostało spłacone w terminie, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia; lub
- ii. stało się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego, z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego); lub

Jakakolwiek instytucja finansowa, która udostępniła Emitentowi lub któremukolwiek Istotnemu Podmiotowi Zależnemu środki z jakiegokolwiek tytułu trwale ograniczy dostępność tych środków lub anuluje ich dostępność, zgodnie z dokumentacją na podstawie której środki te zostały udostępnione Emitentowi lub Istotnemu Podmiotowi Zależnemu, w tym w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego), w łącznej kwocie przekraczającej 10 procent Kapitałów Własnych.

### ***Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta***

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

### ***Egzekucja***

W odniesieniu do składników majątkowych członka Grupy, o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10 procent Kapitałów Własnych w danym roku kalendarzowym, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu.

### ***Orzeczenia i decyzje administracyjne***

Wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych), którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), członek Grupy zobowiązany będzie do zapłaty w danym roku kalendarzowym kwot przekraczających 10 procent Kapitałów Własnych.

### ***Utrata koncesji***

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny nie będzie posiadał jakiejkolwiek koncesji, licencji, zezwolenia lub pozwolenia wymaganego prawem do prowadzenia jego Podstawowej Działalności Gospodarczej,

przy czym nie dotyczy to decyzji administracyjnych wydawanych w związku z realizacją poszczególnych inwestycji budowlanych, w tym w szczególności nie dotyczy to: pozwolenia na budowę, pozwolenia zamiennego i pozwolenia na użytkowanie.

#### ***Wykluczenie obligacji z obrotu w ramach ASO Catalyst***

Wykluczenie przez organizatora ASO Catalyst jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO Catalyst (z wyłączeniem wykluczenia obligacji Emitenta na skutek dokonania wykupu lub przedterminowego wykupu obligacji).

#### ***Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ramach ASO Catalyst***

Nie dojdzie do wprowadzenia Obligacji przez organizatora ASO Catalyst do obrotu w ramach ASO Catalyst w terminie 90 dni od Dnia Emisji.

#### ***Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW***

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

#### ***Zagrożenie niewypłacalnością***

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:

- i) Przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności;
- ii) Z powodu kłopotów finansowych rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasady spłaty swojego zadłużenia;
- iii) Zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- iv) Rozpocznie samodzielnie zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

#### ***Zagrożenie niewypłacalnością***

Zostanie ogłoszona upadłość Istotnego Podmiotu Zależnego lub Istotny Podmiot Zależny w rozumieniu właściwych przepisów restrukturyzacyjnych oraz upadłościowych zostanie uznany za niezdolnego do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, za niewypłacalnego lub za zagrożonego niewypłacalnością lub w stosunku do Istotnego Podmiotu Zależnego zostanie złożony wniosek restrukturyzacyjny lub uzasadniony wniosek o ogłoszenie upadłości bądź inny uzasadniony wniosek przewidziany przez właściwe przepisy restrukturyzacyjne i upadłościowe złożony w związku z niezdolnością do spłaty zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, z niewypłacalnością lub zagrożeniem niewypłacalnością takiego podmiotu, który nie zostanie oddalony, odrzucony lub cofnięty w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez Istotny Podmiot Zależny informacji o jego złożeniu.

#### ***Ustanowienie Zabezpieczenia***

Członek Grupy ustanowi Zabezpieczenie inne niż Dozwolone Zabezpieczenie.

Dozwolone Zabezpieczenie oznacza:

- a) Zabezpieczenie ustanowione przez Emitenta lub jego Podmiot Zależny w związku z zobowiązaniem zaciągniętym w związku z Podstawową Działalnością Gospodarczą; lub
- b) Zabezpieczenie ustanowione przez Emitenta lub jego Podmiot Zależny, na zabezpieczenie innych serii obligacji, które zostaną wyemitowane przez Emitenta lub jego Podmiot Zależny, o ile całość wpływów z takich obligacji zostanie przeznaczona na wykup Obligacji.

### ***Rozporządzenie***

Członek Grupy dokona rozporządzenia innego niż Dozwolone Rozporządzenie.

Dozwolone Rozporządzenie oznacza rozporządzenie (tj. sprzedaż, dzierżawę, najem lub inną podobną czynność) spełniające co najmniej jeden z poniższych warunków:

- a) rozporządzenie dokonywane na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia, gdzie zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości; lub
- b) rozporządzenie dokonywane na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia i za środki pieniężne; lub
- c) rozporządzenie dokonywane w ramach Grupy; lub
- d) rozporządzenie inne niż wskazane w pkt. (a) – (c) powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem takiego rozporządzenia nie przekracza w roku kalendarzowym łącznie 15.000.000,00 PLN

### ***Udzielenie finansowania***

Członek Grupy udzieli finansowania innego niż Dozwolone Finansowanie.

Dozwolone Finansowanie oznacza:

- a) przystąpienie przez podmiot z Grupy do Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez podmiot z Grupy; lub
- b) udzielenie przez podmiot z Grupy pożyczki podmiotowi z Grupy; lub
- c) objęcie dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez podmiot z Grupy; lub
- d) przejęcie długu przez podmiot z Grupy w związku z Podstawową Działalnością Gospodarczą; lub
- e) udzielenie przez podmiot z Grupy finansowania innego niż finansowanie wymienione w pkt (a) – (d), o ile łączna wartość takiego finansowania udzielona przez wszystkie podmioty z Grupy nie przekracza 10.000.000,00 PLN w danym roku kalendarzowym.

### ***Poręczenia i gwarancje***

Członek Grupy udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy.

### ***Wskaźnik Dźwigni Finansowej***

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej będzie wyższa niż 1,00.

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej będzie wyliczana przez Emitenta:

- a) według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych półrocznych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta za dany rok obrotowy oraz publikowana wraz z publikacją tych sprawozdań; oraz
- b) według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych rocznych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta za dany rok obrotowy oraz publikowana wraz z publikacją tych sprawozdań.

### ***Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA***

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA będzie wyższa niż 3,50.

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA będzie wyliczana przez Emitenta:

- a) według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta, przy czym:
  - i. wartość Zadłużenia Finansowego Netto obliczana będzie w oparciu o dane na dzień 30 czerwca danego roku; oraz
  - ii. wartość EBITDA obliczana będzie w oparciu o okres pełnych dwunastu miesięcy, tj. okres rozpoczynający się 1 lipca poprzedniego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA publikowana będzie wraz z publikacją półrocznych skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta.

- b) według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych rocznych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta za dany rok obrotowy oraz publikowana wraz z publikacją tych sprawozdań, przy czym:
  - i. wartość Zadłużenia Finansowego Netto obliczana będzie w oparciu o dane na dzień 31 grudnia danego roku; oraz
  - ii. wartość EBITDA obliczana będzie w oparciu o okres pełnych dwunastu miesięcy, tj. okres rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku obrotowego

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA publikowana będzie wraz z publikacją rocznych skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta.

### ***Dywidenda***

Emitent dokona w danym roku kalendarzowym wypłat na rzecz akcjonariuszy w łącznej kwocie przekraczającej 60% (słownie: sześćdziesiąt procent) zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta za ubiegły rok z tytułu:

- i. dywidendy; lub
- ii. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; lub
- iii. nabycia akcji Emitenta; lub
- iv. umorzenia akcji Emitenta

### ***Główny ośrodek działalności***

Główny ośrodek podstawowej działalności Emitenta, w rozumieniu Rozporządzenia Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (wersja przekształcona), znajduje się poza terytorium Polski.

### ***Zbycie działalności deweloperskiej***

Dojdzie do jednego z następujących zdarzeń:

- a) Emitent, kontrolujący w Dniu Emisji spółkę Unidevelopment Spółka Akcyjna (KRS: 0000454437, REGON: 141412526, dalej „**Unidevelopment**”) przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów na WZA Unidevelopment; lub
- b) grupa Unidevelopment (rozumiana jako Unidevelopment wraz z jednostkami zależnymi lub stowarzyszonymi w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości) zaprzestanie prowadzenia działalności deweloperskiej polegającej na budowie i

sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz wynajmie lokali niemieszkalnych (przy czym zaprzestanie działalności przez spółkę z grupy Unidevelopment powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej po jej zakończeniu nie stanowi podstawy do żądania przedterminowego wykupu przez Obligatariusza); lub

- c) działalność deweloperska zostanie sprzedana w całości lub zorganizowanej części poza Grupę; lub
- d) dojdzie do innej transakcji mającej skutek ekonomiczny analogiczny do przedstawionego w pkt (a) – (c) powyżej.

#### **Zobowiązania Emitenta wskazane w Warunkach Emisji Obligacji:**

##### ***Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji***

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

##### ***Zobowiązania do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego***

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

##### ***Obowiązki informacyjne***

Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) kwartalnych Sprawozdań Finansowych Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego,
- d) wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej oraz Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt ppkt a) - b) powyżej.

##### ***Przekazywanie informacji***

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 Warunków Emisji Obligacji oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.

W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1 Warunków Emisji Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4 Warunków Emisji Obligacji, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 Warunków Emisji Obligacji („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji.

Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 20 (słownie: dwudziestego) Dnia Roboczego po dniu przekazania informacji o wystąpieniu zdarzenia opisanego w pkt 12.1 Warunków Emisji Obligacji, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2 Warunków Emisji Obligacji, Obligatariusze mają prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.

W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Warunków Emisji Obligacji Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (słownie: dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).

Po rejestracji Obligacji w Depozycie Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły żadne wydarzenia uprawniające Obligatariuszy do skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

### **5.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.

Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta;
- b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi;
- c) Dzień Ustalenia Praw.

Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako Wartość nominalna jednej Obligacji powiększona o dodatkową premię opisaną w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji. Dodatkowo Obligatariuszom wypłacony zostanie należny Kupon liczony od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta (włącznie).

Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od numeru Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w wysokości określonej w poniższej tabeli:

| <b>Wysokość premii:</b>                     | <b>Numer Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta:</b> |
|---|--|
| 0,30 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 3  |
| 0,20 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 4  |
| 0,10 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 5  |
| 0,00 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 6  |

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

Skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst. Przewidywany okres zawieszenia obrotu Obligacjami rozpocznie się od 2 dnia roboczego przed Dniem Ustalenia Praw i zakończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje Organizator ASO na wniosek Emitenta, złożony najpóźniej na pięć dni roboczych przed planowanym zawieszeniem obrotu.

Emitent może skorzystać z prawa wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta wielokrotnie.

## 5.5 Warunki wypłaty odsetek

Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = (\text{Stawka Referencyjna} + \text{Marża}) \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

Stawka Referencyjna (tj. WIBOR 6M) ustalana będzie dla każdego okresu w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z zapisami pkt 7.2.1 – 7.2.3 Warunków Emisji Obligacji.

Stawka Referencyjna dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 1,94% (słownie: jeden i dziewięćdziesiąt cztery setne procenta) w skali roku, natomiast Marża dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 3,50 % (słownie: trzy i pięćdziesiąt setnych procenta) w skali roku.

### Zmiana wysokości Marży

Marża ulegnie zmianie począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu przez Emitenta informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA zgodnie z

pkt 11.2.3 Warunków Emisji Obligacji w związku z 12.1.16 Warunków Emisji Obligacji, zgodnie z zasadami przekazanymi w poniższej tabeli:

| <b>Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej Serii G (dalej „W”)</b> | <b>Marża</b>        |
|---|---------------------|
| $W \leq 3,25$   | 3,50 % w skali roku |
| $W > 3,25$  | 4,50 % w skali roku |

Zmieniona wysokość Marży będzie obowiązywała począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA, jeżeli wpłynie ona na zmianę wartości Marży, do momentu rozpoczęcia Okresu Odsetkowego następującego po publikacji przez Emitenta wyliczeń wartości Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA, które spowodują zmianę Marży zgodnie z powyższą tabelą. Dla uniknięcia wątpliwości Marża w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa niż Marża w danym Okresie Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA ulegnie obniżeniu zgodnie z zapisami powyższej tabeli.

#### **Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek**

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

| <b>Numer Okresu Odsetkowego</b> | <b>Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego</b> | <b>Dzień Ustalenia Praw dla danego Okresu Odsetkowego</b> | <b>Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek</b> |
|---------------------------------|--|---|---|
| 1                               | 2021-11-24                               | 2022-05-16  | 2022-05-24  |
| 2                               | 2022-05-24                               | 2022-11-16  | 2022-11-24  |
| 3                               | 2022-11-24                               | 2023-05-16  | 2023-05-24  |
| 4                               | 2023-05-24                               | 2023-11-16  | 2023-11-24  |
| 5                               | 2023-11-24                               | 2024-05-16  | 2024-05-24  |
| 6                               | 2024-05-24                               | 2024-11-15  | 2024-11-24  |

#### **5.6 Płatności z Obligacji**

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, Emitent dołoży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

## **6. Wysokość i forma zabezpieczenia Obligacji i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje nie są zabezpieczone.

## **7. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie Propozycji Nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Na dzień 30 września 2021 roku skonsolidowana wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Grupy Emitenta wynosiła 1.213.343.839,06 tys. (słownie: jeden miliard dwieście trzynaście milionów trzysta czterdzieści trzy tysiące osiemset trzydzieści dziewięć złotych i sześć groszy) PLN, z czego zobowiązania w kwocie 46.070.383,16 tys. (słownie: czterdzieści sześć milionów siedemdziesiąt tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote i szesnaście groszy) PLN stanowiły zobowiązania przeterminowane. Zobowiązania przeterminowane o charakterze bezspornym zostały uregulowane przez Grupę w pierwszych tygodniach października. Grupa Emitenta, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu i skali prowadzonej działalności.

Na dzień 30 września 2021 roku jednostkowa wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Emitenta wynosiła 619.592.866,94 tys. (słownie: sześćset dziewiętnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze) PLN z czego zobowiązania w kwocie 32.196.723,06 tys. (słownie: trzydzieści dwa miliony sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwadzieścia trzy złote i sześć groszy) PLN stanowiły zobowiązania przeterminowane. Zobowiązania przeterminowane o charakterze bezspornym zostały uregulowane przez Emitenta w pierwszych tygodniach października. Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu i skali prowadzonej działalności.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej przed dniem wykupu Obligacji serii H przypada wykup 198.500 (słownie: stu dziewięćdziesięciu ośmiu tysięcy pięciuset) obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 19.850.000,00 zł (w dniu 7 lutego 2022 r.), oraz wykup 500.000 (słownie: pięćset tysięcy) obligacji serii G o wartości nominalnej 50.000.000,00 zł (w dniu 31 marca 2024 r.).

## **8. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Informację dotyczącą realizacji celów emisji wskazano w pkt 1a niniejszej Noty Informacyjnej.

### **8a) Rating przyznawany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, 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.

## **9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne**

Obligacje nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

- 10. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot**

Nie dotyczy.

- 11. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje - dodatkowo a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji; b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy.

- 12. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.**

Nie dotyczy.

### **13. Oświadczenie Emitenta**

Emitent oświadcza, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

**14. Aktualny odpis Spółki z KRS**

Strona 1 z 14

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 01.12.2021 godz. 12:35:38

Numer KRS: 0000231271

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

|   |                 |                   |                      |
|---|-----------------|-------------------|----------------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym | 29.03.2005      |                   |                      |
| Ostatni wpis                                  | Numer wpisu     | 83                | Data dokonania wpisu |
|   | Sygnatura akt   | RDF/310670/21/709 |                      |
|   | Oznaczenie sądu | SYSTEM            |                      |

**Dział 1**

| Rubryka 1 - Dane podmiotu   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1.Oznaczenie formy prawnej  | SPÓŁKA AKCYJNA                    |
| 2.Numer REGON/NIP   | REGON: 000058100, NIP: 5430200365 |
| 3.Firma, pod którą spółka działa  | UNIBEP SPÓŁKA AKCYJNA             |
| 4.Dane o wcześniejszej rejestracji  | -----                             |
| 5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej? | NIE                               |
| 6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?   | NIE                               |

| Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu |   |
|---------------------------------------|---|
| 1.Siedziba                            | kraj POLSKA, woj. PODLASKIE, powiat BIELSKI, gmina BIELSK PODLASKI, miejsc. BIELSK PODLASKI           |
| 2.Adres                               | ul. 3 MAJA, nr 19, lok. ---, miejsc. BIELSK PODLASKI, kod 17-100, poczta BIELSK PODLASKI, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej         | BIURO@UNIBEP.PL   |
| 4.Adres strony internetowej           | WWW.UNIBEP.PL   |

| Rubryka 3 - Oddziały |                  |  |
|----------------------|------------------|--|
| 1                    | 1.Firma oddziału | ODDZIAŁ INFRASTRUKTURY UNIBEP SPÓŁKI AKCYJNEJ W BIAŁYMSTOKU                                  |
|                      | 2.Siedziba       | kraj POLSKA, woj. PODLASKIE, powiat BIAŁYSTOK, gmina BIAŁYSTOK, miejsc. BIAŁYSTOK            |
|                      | 3.Adres          | ul. HETMAŃSKA, nr 92, lok. ---, miejsc. BIAŁYSTOK, kod 15-727, poczta BIAŁYSTOK, kraj POLSKA |

| Rubryka 4 - Informacje o statucie               |   |   |
|---|---|---|
| 1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu | 1 | 09.02.2005 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 492/2005, ZAWIĄZANO SPÓŁKĘ AKCYJNĄ. |

|    |  |
|----|--|
| 2  | 12.05.2005 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 2173/2005, ZMIENIONO § 1.  |
| 3  | 09.06.2006 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 3192/2006 ZMIENIONO § 6 PKT 50, PKT 51, PKT 52, § 8 UST. 2, § 8 UST. 3, § 9 UST. 4, § 9 UST. 5  |
| 4  | 30.11.2006 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 7102/2006 ZMIENIONO § 1   |
| 5  | 29.08.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 5086/2007 ZMIENIONO § 1, § 4 UST. 2, § 6, § 7, PKT II, § 10, § 11, § 13, § 14, § 15, § 17, § 19, § 21, § 22, § 23, § 25, § 27, § 29, § 30 UST. 3, § 31, § 32, § 33, § 34 UST. 1, § 35, § 37, § 38, § 39, § 41, § 42, WYKREŚLONO § 8, § 9, § 20  |
| 6  | 19.09.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 5471/2007 ZMIENIONO § 7, WYKREŚLONO § 6 PKT 58  |
| 7  | 26.10.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 6284/2007 DODANO § 7A   |
| 8  | 1) 26.10.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 6284/2007 ZMIENIONO § 7<br>2) 20.11.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 6799/2007 SPROSTOWANO AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.10.2007 R., REP. A NR 6284/2007<br>3) 20.12.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 7439/2007 SPROSTOWANO AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.10.2007 R., REP. A NR 6284/2007 |
| 9  | 01.08.2009 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 5127/2009 ZMIENIONO § 6, § 7A, § 18 UST. 2, § 26, § 27, DODANO § 31 UST. 2, DOTYCHCZASOWY § 31 UST. 2 STAŁ SIĘ § 31 UST. 3   |
| 10 | 10.02.2011 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 801/2011 ZMIENIONO § 32 UST. 1 LIT. (G)<br>DODANO § 22 UST. 2 LIT. (L)   |
| 11 | 08.07.2011 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 4700/2011 ZMIENIONO § 6, § 7   |
| 12 | 15.01.2014 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 206/2014 ZMIENIONO § 7   |
| 13 | 21.02.2014 R. ZMIENIONO § 7 W TRYBIE WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, WYDANIE DOKUMENTÓW AKCJI   |
| 14 | 02.06.2014 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 2729/2014 ZMIENIONO § 22 UST. 2  |
| 15 | 13.06.2017 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 2752/2017 ZMIENIONO § 18 UST. 2, § 18 UST. 3, § 18 UST. 4, § 18 UST. 5, § 32 UST. 1   |
| 16 | 15.06.2020 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 2667/2020 DODANO § 12 UST. 3, § 12 UST. 4, § 12 UST. 5, § 12 UST. 6, § 31 UST. 4, ZMIENIONO § 19, § 22 UST. 2, § 32 UST. 1   |

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

| Rubryka 6 - Sposób powstania spółki   |   |  |
|---|---|--|
| 1.Określenie okoliczności powstania   | PRZEKSZTAŁCENIE   |  |
| 2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale   | UNIBUD BEP SPÓŁKA AKCYJNA POWSTAŁA W DRODZE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UNIBUD BEP W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, 26.11.2004 R. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UNIBUD BEP W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA TEJ SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, |  |
| 3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji | -----   |  |
| Podrubryka 1<br>Podmioty, z których powstała spółka   |   |  |
| 1   | 1.Nazwa lub firma   | UNIBUD BEP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,----- |
|   | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany  | KRAJOWY REJESTR SĄDOWY                                   |
|   | 3.Numer w rejestrze albo ewidencji  | 0000028386   |
|   | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję  | *****  |
|   | 5.Numer REGON   | 000058100  |
|   | 6.Numer NIP   | -----  |

| Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza |  |
|--|--|
| Brak wpisów                              |  |

| Rubryka 8 - Kapitał spółki  |                  |
|---|------------------|
| 1.Wysokość kapitału zakładowego                                   | 3 507 063,40 Zł. |
| 2.Wysokość kapitału docelowego                                    | -----            |
| 3.Liczba akcji wszystkich emisji                                  | 35070634         |
| 4.Wartość nominalna akcji   | 0,10 Zł.         |
| 5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego                   | 3 507 063,40 Zł. |
| 6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego | 104 895,00 Zł.   |
| Podrubryka 1<br>Informacja o wniesieniu aportu                    |                  |
| Brak wpisów   |                  |

| Rubryka 9 - Emisja akcji |  |                             |
|--------------------------|--|-----------------------------|
| 1                        | 1.Nazwa serii akcji  | A, NA OKAZICIELA            |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii   | 27227184                    |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE |
| 2                        | 1.Nazwa serii akcji  | B                           |
|                          |  |                             |

|   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
|   | 2.Liczba akcji w danej serii   | 6700000                       |
|   | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
|   |  |                               |
| 3 | 1.Nazwa serii akcji  | D                             |
|   | 2.Liczba akcji w danej serii   | 94500                         |
|   | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |
| 4 | 1.Nazwa serii akcji  | C                             |
|   | 2.Liczba akcji w danej serii   | 1048950                       |
|   | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE |

|   |
|---|
| Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych |
|---|

|             |
|-------------|
| Brak wpisów |
|-------------|

|            |
|------------|
| Rubryka 11 |
|------------|

|  |     |
|--|-----|
| 1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych? | --- |
|--|-----|

## Dział 2

|  |
|--|
| Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu |
|--|

|                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | 1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu                  | ZARZĄD   |
|                                      | 2.Sposób reprezentacji podmiotu  | PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE BĄDŹ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE, CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM LUB DWAJ PROKURENCI ŁĄCZNIE. |
| Podrubryka 1                         |  |  |
| Dane osób wchodzących w skład organu |  |  |
| 1                                    | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma   | GOŁĄBIECKI   |
|                                      | 2.Imiona   | LESZEK MAREK   |
|                                      | 3.Numer PESEL/REGON  | 69100704379  |
|                                      | 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   | KISZYCKI   |
|                                      | 2.Imiona   | SŁAWOMIR   |
|                                      | 3.Numer PESEL/REGON  | 73051002130  |
|                                      | 4.Numer KRS  | ****   |
|                                      | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | WICEPREZES ZARZĄDU   |

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
|   | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                |
|   | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----              |
| 3 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma   | MIKOŁAJCZYK        |
|   | 2.Imiona   | KRZYSZTOF          |
|   | 3.Numer PESEL/REGON  | 75041509210        |
|   | 4.Numer KRS  | ****               |
|   | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | WICEPREZES ZARZĄDU |
|   | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                |
|   | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----              |
| 4 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma   | POLIŃSKI           |
|   | 2.Imiona   | ADAM               |
|   | 3.Numer PESEL/REGON  | 71032816075        |
|   | 4.Numer KRS  | ****               |
|   | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | 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     |
|                           |                                      | STAJKOWSKI     |
|                           |                                      | 2.Imiona       |
|                           | 2                                    | WOJCIECH JACEK |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL  |
|                           |                                      | 53042204075    |
|                           | 3                                    | 1.Nazwisko     |
|                           |                                      | SKOWROŃSKA     |
|                           |                                      | 2.Imiona       |
|                           | 4                                    | BEATA MARIA    |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL  |
|                           |                                      | 60062804084    |
|                           | 5                                    | 1.Nazwisko     |
|                           |                                      | BEŁDOWSKI      |
|                           |                                      | 2.Imiona       |
|                           | 6                                    | JAROSŁAW       |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL  |
|                           |                                      | 75012200292    |
|                           | 7                                    | 1.Nazwisko     |
|                           |                                      | MIKOŁUSZKO     |
|                           |                                      | 2.Imiona       |
|                           | 8                                    | JAN            |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL  |
|                           |                                      | 50071506750    |
|                           | 9                                    | 1.Nazwisko     |
|                           |                                      | MARKOWSKI      |
|                           |                                      | 2.Imiona       |
|                           | 10                                   | PAWEŁ          |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL  |
|                           |                                      | 77120615571    |
|                           | 11                                   | 1.Nazwisko     |
|                           |                                      | KOŁOSOWSKI     |
|                           |                                      | 2.Imiona       |
|                           | 12                                   | MICHAŁ         |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL  |
|                           |                                      |                |

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| 7 | 3.Numer PESEL | 75120900778    |
|   | 1.Nazwisko    | KACPRZYK       |
|   | 2.Imiona      | DARIUSZ MARIAN |
|   | 3.Numer PESEL | 68040204736    |

| Rubryka 3 - Prokurenci |
|------------------------|
| Brak wpisów            |

## Dział 3

| Rubryka 1 - Przedmiot działalności                    |    |   |
|---|----|---|
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1  | ---   |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy    | 1  | 16, 10, Z, PRODUKCJA WYROBÓW TARTACZNYCH  |
|   | 2  | 16, 21, Z, PRODUKCJA ARKUSZY FORNIROWYCH I PŁYT WYKONANYCH NA BAZIE DREWNA  |
|   | 3  | 16, 22, Z, PRODUKCJA GOTOWYCH PARKIETÓW PODŁOGOWYCH   |
|   | 4  | 16, 23, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW STOLARSKICH I CIESIELSKICH DLA BUDOWNICTWA   |
|   | 5  | 16, 24, Z, PRODUKCJA OPAKOWAŃ DREWNIANYCH   |
|   | 6  | 16, 29, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW Z DREWNA; PRODUKCJA WYROBÓW Z KORKA, SŁOMY I MATERIAŁÓW UŻYWANYCH DO WYPLATANIA    |
|   | 7  | 23, 61, Z, PRODUKCJA WYROBÓW BUDOWLANYCH Z BETONU   |
|   | 8  | 23, 62, Z, PRODUKCJA WYROBÓW BUDOWLANYCH Z GIPSU  |
|   | 9  | 23, 63, Z, PRODUKCJA MASY BETONOWEJ PREFABRYKOWANEJ   |
|   | 10 | 23, 64, Z, PRODUKCJA ZAPRAWY MURARSKIEJ   |
|   | 11 | 23, 69, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW Z BETONU, GIPSU I CEMENTU  |
|   | 12 | 23, 99, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW Z MINERALNYCH SUROWCÓW NIEMETALICZNYCH, GDZIE INDEKS INDEKS NIESKLASYFIKOWANA      |
|   | 13 | 25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI  |
|   | 14 | 25, 12, Z, PRODUKCJA METALOWYCH ELEMENTÓW STOLARKI BUDOWLANEJ   |
|   | 15 | 41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW  |
|   | 16 | 41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH                                 |
|   | 17 | 42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD  |
|   | 18 | 42, 12, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG SZYNOWYCH I KOLEI PODZIEMNEJ   |
|   | 19 | 42, 13, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ MOSTÓW I TUNELI   |
|   | 20 | 42, 21, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH I SIECI ROZDZIELCZYCH   |
|   | 21 | 42, 22, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH                                       |
|   | 22 | 42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ  |
|   | 23 | 42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDEKS INDEKS NIESKLASYFIKOWANE |
|   | 24 | 43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH  |
|   | 25 | 43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ  |

|    |  |
|----|--|
| 26 | 43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH   |
| 27 | 43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH  |
| 28 | 43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH  |
| 29 | 43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH  |
| 30 | 43, 31, Z, TYNKOWANIE  |
| 31 | 43, 32, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ  |
| 32 | 43, 33, Z, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN  |
| 33 | 43, 34, Z, MAŁOWANIE I SZKLENIE  |
| 34 | 43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH   |
| 35 | 43, 91, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH  |
| 36 | 43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE   |
| 37 | 45, 11, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK   |
| 38 | 45, 19, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI                                     |
| 39 | 45, 32, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI                                    |
| 40 | 46, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ DREWNA I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH   |
| 41 | 46, 63, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA MASZYN WYKORZYSTYWANYCH W GÓRNICTWIE, BUDOWNICTWIE ORAZ INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ                          |
| 42 | 49, 39, Z, POZOSTAŁY TRANSPORT LĄDOWY PASAŻERSKI, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANY  |
| 43 | 49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW   |
| 44 | 52, 10, , MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW   |
| 45 | 64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH |
| 46 | 66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH                       |
| 47 | 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK   |
| 48 | 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI  |
| 49 | 68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI   |
| 50 | 68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE   |
| 51 | 69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE  |
| 52 | 70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA  |
| 53 | 71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY   |
| 54 | 71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE   |
| 55 | 71, 20, B, POZOSTAŁE BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE  |
| 56 | 73, 12, C, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH ELEKTRONICZNYCH (INTERNET)                                       |
| 57 | 77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK   |
| 58 | 77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI   |
| 59 | 77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH   |

|    |  |
|----|--|
| 60 | 77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY                          |
| 61 | 81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH                            |
| 62 | 85, 59, B, POZOSTAŁE POZASZKOLNE FORMY EDUKACJI, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE                          |
| 63 | 85, 60, Z, DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA EDUKACJĘ   |
| 64 | 35, 30, Z, WYTWARZANIE I ZAOPATRYWANIE W PARĘ WODNĄ, GORĄCĄ WODĘ I POWIETRZE DO UKŁADÓW KLIMATYZACYJNYCH |

| 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                 | 30.05.2005    | 2004 ROK                    |
|   | 2                 | 27.06.2006    | 2005 ROK                    |
|   | 3                 | 28.06.2007    | 2006 ROK                    |
|   | 4                 | 30.06.2008    | 2007 ROK                    |
|   | 5                 | 30.06.2009    | 2008 ROK                    |
|   | 6                 | 16.06.2010    | 2009 ROK                    |
|   | 7                 | 01.06.2011    | 2010 ROK                    |
|   | 8                 | 06.06.2012    | 2011 ROK                    |
|   | 9                 | 01.07.2013    | 2012 ROK                    |
|   | 10                | 02.07.2014    | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 11                | 25.05.2015    | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 12                | 08.06.2016    | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 13                | 06.07.2017    | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 14                | 26.06.2018    | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 15                | 26.06.2019    | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|   | 16                | 26.06.2020    | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 17                | 02.07.2021    | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| 2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | 2004 ROK                    |
|   | 2                 | *****         | 2005 ROK                    |
|   | 3                 | *****         | 2006 ROK                    |
|   | 4                 | *****         | 2007 ROK                    |
|   | 5                 | *****         | 2008 ROK                    |
|   | 6                 | *****         | 2009 ROK                    |
|   | 7                 | *****         | 2010 ROK                    |
|   | 8                 | *****         | 2011 ROK                    |
|   | 9                 | *****         | 2012 ROK                    |
|   | 10                | *****         | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 11                | *****         | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 12                | *****         | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 13                | *****         | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 14                | *****         | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 15                | *****         | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |

|   |    |       |                             |
|---|----|-------|-----------------------------|
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego | 16 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 17 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|   | 1  | ***** | 2004 ROK                    |
|   | 2  | ***** | 2005 ROK                    |
|   | 3  | ***** | 2006 ROK                    |
|   | 4  | ***** | 2007 ROK                    |
|   | 5  | ***** | 2008 ROK                    |
|   | 6  | ***** | 2009 ROK                    |
|   | 7  | ***** | 2010 ROK                    |
|   | 8  | ***** | 2011 ROK                    |
|   | 9  | ***** | 2012 ROK                    |
|   | 10 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 11 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 12 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 13 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 14 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 15 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu  | 16 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 17 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|   | 1  | ***** | 2004 ROK                    |
|   | 2  | ***** | 2005 ROK                    |
|   | 3  | ***** | 2006 ROK                    |
|   | 4  | ***** | 2007 ROK                    |
|   | 5  | ***** | 2008 ROK                    |
|   | 6  | ***** | 2009 ROK                    |
|   | 7  | ***** | 2010 ROK                    |
|   | 8  | ***** | 2011 ROK                    |
|   | 9  | ***** | 2012 ROK                    |
|   | 10 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 11 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 12 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 13 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|   | 14 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 15 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|   | 16 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 17 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |

| Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej                               |                   |               |                |
|--|-------------------|---------------|----------------|
| Rodzaj dokumentu   | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do |
| 1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | 31.08.2007    | 2006 ROK       |
|  | 2                 | 30.06.2008    | 2007 ROK       |
|  |                   |               |                |

|  |    |            |                             |
|--|----|------------|-----------------------------|
|  | 3  | 30.06.2009 | 2008 ROK                    |
|  | 4  | 16.06.2010 | 2009 ROK                    |
|  | 5  | 01.06.2011 | 2010 ROK                    |
|  | 6  | 06.06.2012 | 2011 ROK                    |
|  | 7  | 01.07.2013 | 2012 ROK                    |
|  | 8  | 02.07.2014 | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|  | 9  | 25.05.2015 | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|  | 10 | 08.06.2016 | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|  | 11 | 06.07.2017 | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|  | 12 | 26.06.2018 | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|  | 13 | 26.06.2019 | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|  | 14 | 26.06.2020 | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|  | 15 | 05.07.2021 | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| 2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1  | *****      | 2006 ROK                    |
|  | 2  | *****      | 2007 ROK                    |
|  | 3  | *****      | 2008 ROK                    |
|  | 4  | *****      | 2009 ROK                    |
|  | 5  | *****      | 2010 ROK                    |
|  | 6  | *****      | 2011 ROK                    |
|  | 7  | *****      | 2012 ROK                    |
|  | 8  | *****      | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|  | 9  | *****      | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|  | 10 | *****      | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|  | 11 | *****      | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|  | 12 | *****      | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|  | 13 | *****      | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|  | 14 | *****      | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|  | 15 | *****      | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| 3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego          | 1  | *****      | 2006 ROK                    |
|  | 2  | *****      | 2007 ROK                    |
|  | 3  | *****      | 2008 ROK                    |
|  | 4  | *****      | 2009 ROK                    |
|  | 5  | *****      | 2010 ROK                    |
|  | 6  | *****      | 2011 ROK                    |
|  | 7  | *****      | 2012 ROK                    |
|  | 8  | *****      | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|  | 9  | *****      | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|  | 10 | *****      | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|  | 11 | *****      | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|  | 12 | *****      | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|  | 13 | *****      | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|  | 14 | *****      | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |

|   |    |       |                             |
|---|----|-------|-----------------------------|
| 4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej | 15 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|   | 1  | ***** | 2006 ROK                    |
|   | 2  | ***** | 2007 ROK                    |
|   | 3  | ***** | 2008 ROK                    |
|   | 4  | ***** | 2009 ROK                    |
|   | 5  | ***** | 2010 ROK                    |
|   | 6  | ***** | 2011 ROK                    |
|   | 7  | ***** | 2012 ROK                    |
|   | 8  | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|   | 9  | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|   | 10 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|   | 11 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|   | 12 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|   | 13 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|   | 14 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |

|   |
|---|
| 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. | 31.12.2017 |
|---|------------|

### Dział 4

|                        |
|------------------------|
| Rubryka 1 - Zaległości |
|------------------------|

|             |
|-------------|
| Brak wpisów |
|-------------|

|                            |
|----------------------------|
| Rubryka 2 - Wierzytelności |
|----------------------------|

|             |
|-------------|
| Brak wpisów |
|-------------|

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

|             |
|-------------|
| Brak wpisów |
|-------------|

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

|             |
|-------------|
| Brak wpisów |
|-------------|

### Dział 5

|                     |
|---------------------|
| Rubryka 1 - Kurator |
|---------------------|

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Brak wpisów   |   |  |  |
| Dział 6   |   |  |  |
| Rubryka 1 - Likwidacja  |   |  |  |
| Brak wpisów   |   |  |  |
| Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu   |   |  |  |
| Brak wpisów   |   |  |  |
| Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny                                   |   |  |  |
| Brak wpisów   |   |  |  |
| Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu |   |  |  |
| 1   | 1.Określenie okoliczności   | PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI   |  |
|   | 2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia   | <p>POŁĄCZENIE SPÓŁEK NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 § 1 PKT 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK: UNIHOUSE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W BIELSKU PODLASKIM I MAKBUD SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁOMŻY NA SPÓŁKĘ UNIBEP SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W BIELSKU PODLASKIM. Z UWAGI NA TO, ŻE SPÓŁKA UNIBEP SPÓŁKA AKCYJNA POSIADA 100% UDZIAŁÓW W SPÓŁKACH UNIHOUSE SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I MAKBUD SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POŁĄCZENIE SPÓŁEK ZOSTANIE PRZEPROWADZONE BEZ PODWYŻSZANIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, W TRYBIE WYNIKAJĄCYM Z POSTANOWIEŃ ART. 515 ORAZ ART. 516 § 6 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, A WIĘC Z WYŁĄCZENIEM PRZEPISÓW ART.494 § 4, ART. 499 § 1 PKT 2-4, ART. 501-503, ART. 505 § 1 PKT 4-5, ART. 512 I ART. 513</p> <p>DATA PODJĘCIA UCHWAŁY O POŁĄCZENIU: 01.08.2009 R.</p> <p>ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ: NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY UNIBEP SPÓŁKI AKCYJNEJ, REP. A NR 5127/2009 W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM</p> |  |
|   | Podrubryka 1  |  |  |
|   | Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki |  |  |
|   | Brak wpisów   |  |  |
|   | Podrubryka 2  |  |  |
|   | Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału  |  |  |
|   | 1   | 1.Nazwa lub firma  | UNIHOUSE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,----- |
|   |   | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany   | KRAJOWY REJESTR SĄDOWY                                 |
|   |   | 3.Numer w rejestrze  | 0000211118   |
|   | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr   | *****  |  |
|   | 5.Numer REGON   | 052240778  |  |
| 2   | 1.Nazwa lub firma   | MAKBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----   |  |
|   | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany  | KRAJOWY REJESTR SĄDOWY   |  |
|   | 3.Numer w rejestrze   | 0000194375   |  |
|   | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr   | *****  |  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 5.Numer REGON   |  | 451196212   |
| 2   | 1.Określenie okoliczności  | PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI  |
|   | 2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia                    | POŁĄCZENIE NASTĘPUJE ZGODNIE Z ART. 492 § 1 UST. 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH W DRODZE PRZEJĘCIA TO JEST POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH I MOSTOWYCH W BIELSKU PODLASKIM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (SPÓŁKA PRZEJMOWANA) NA SPÓŁKĘ UNIBEP SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA), Z RÓWNOCZESNYM PODWYŻSZENIEM KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ POPRZEC EMISJĘ AKCJI SERII D SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ PRYZNAWANYCH WSPÓLNİKOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ.<br>DATA PODJĘCIA UCHWAŁY O POŁĄCZENIU PRZEC UNIBEP SPÓŁKA AKCYJNA: 08.07.2011 R.<br>DATA PODJĘCIA UCHWAŁY O POŁĄCZENIU PRZEC PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH I MOSTOWYCH W BIELSKU PODLASKIM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ: 11.07.2011 R.<br>ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ O POŁĄCZENIU W UNIBEP SPÓŁKA AKCYJNA: NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY<br>ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ O POŁĄCZENIU W PRZEDSIĘBIORSTWIE ROBÓT DROGOWYCH I MOSTOWYCH W BIELSKU PODLASKIM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ: NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW |
| Podrubryka 1<br>Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki |  |   |
| Brak wpisów   |  |   |
| Podrubryka 2<br>Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału  |  |   |
| 1   | 1.Nazwa lub firma  | PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH I MOSTOWYCH W BIELSKU PODLASKIM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----  |
|   | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany | KRAJOWY REJESTR SĄDOWY  |
|   | 3.Numer w rejestrze  | 0000319267  |
|   | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr  | *****   |
|   | 5.Numer REGON  | 050506344   |

## 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 01.12.2021

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

## 15. Aktualny tekst statutu Emitenta

*Załącznik do raportu bieżącego nr 38/2020*

### **STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ UNIBEP S.A.**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1.**

Spółka działa pod firmą: UNIBEP Spółka Akcyjna. Spółka może również posługiwać się skrótem firmy UNIBEP S.A.

##### **§ 2.**

Siedzibą spółki jest miasto Bielsk Podlaski.

##### **§ 3.**

Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.

##### **§ 4.**

1. Spółka może powoływać filie, biura, oddziały zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą.
2. Spółka może być udziałowcem (akcjonariuszem) w innych spółkach, w tym również w spółkach z udziałem zagranicznym.

##### **§ 5.**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

##### **§ 6.**

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

1. Produkcja wyrobów tartacznych – 16.10.Z,
2. Produkcja arkuszy formiowych i płyt wykonanych na bazie drewna – 16.21.Z,
3. Produkcja gotowych parkietów podłogowych – 16.22.Z,
4. Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa – 16.23.Z,
5. Produkcja opakowań drewnianych – 16.24.Z,
6. Produkcja pozostałych wyrobów z drewna; produkcja wyrobów z korka, słomy i materiałów używanych do wyplatania – 16.29.Z,
7. Produkcja wyrobów budowlanych z betonu – 23.61.Z,
8. Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – 23.62.Z,
9. Produkcja masy betonowej prefabrykowanej – 23.63.Z,
10. Produkcja zaprawy murarskiej – 23.64.Z,
11. Produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – 23.69.Z,
12. Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych, gdzie indziej nie sklasyfikowana – 23.99.Z,
13. Produkcja konstrukcji metalowych i ich części – 25.11.Z,

14. Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej – 25.12.Z,
15. Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 35.30.Z
16. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – 41.10.Z,
17. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - 41.20.Z,
18. Roboty związane z budową dróg i autostrad - 42.11.Z,
19. Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej - 42.12.Z,
20. Roboty związane z budową mostów i tuneli - 42.13.Z,
21. Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – 42.21.Z,
22. Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych - 42.22.Z,
23. Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej – 42.91.Z,
24. Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane - 42.99.Z,
25. Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - 43.11.Z,
26. Przygotowanie terenu pod budowę – 43.12.Z,
27. Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich - 43.13.Z,
28. Wykonywanie instalacji elektrycznych - 43.21.Z,
29. Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych - 43.22.Z,
30. Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych - 43.29.Z,
31. Tynkowanie - 43.31.Z,
32. Zakładanie stolarki budowlanej - 43.32.Z,
33. Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian - 43.33.Z,
34. Malowanie i szklenie - 43.34.Z,
35. Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych - 43.39.Z,
36. Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych - 43.91.Z,
37. Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane - 43.99.Z,
38. Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek – 45.11.Z,
39. Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli – 45.19.Z,
40. Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli – 45.32.Z,
41. Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych – 46.13.Z,
42. Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej – 46.63.Z,
43. Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany - 49.39.Z,
44. Transport drogowy towarów - 49.41.Z,
45. Magazynowanie i przechowywanie towarów - 52.10,
46. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, w wyłączeniu ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – 64.99.Z,
47. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – 66.19.Z,
48. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 68.10.Z,
49. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z,
50. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - 68.31.Z,
51. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - 68.32.Z,
52. Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe - 69.20.Z,

- 53. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania - 70.22.Z
- 54. Działalność w zakresie architektury – 71.11.Z
- 55. Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne - 71.12.Z,
- 56. Pozostałe badania i analizy techniczne -71.20.B
- 57. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) - 73.12.C,
- 58. Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek – 77.11.Z,
- 59. Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli – 77.12.Z,
- 60. Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych - 77.32.Z,
- 61. Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery – 77.33.Z,
- 62. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – 81.10.Z,
- 63. Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej nie sklasyfikowane – 85.59.B,
- 64. Działalność wspomagająca edukację – 85.60.Z.”

## **II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE**

### **§ 7.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 507 063,40 zł (słownie: trzy miliony pięćset siedem tysięcy sześćdziesiąt trzy złote czterdzieści groszy) i dzieli się na 35 070 634 (słownie: trzydzieści pięć milionów siedemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści cztery) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, w tym:

- a) 27 227 184 (słownie: dwadzieścia siedem milionów dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcji na okaziciela serii A,
- b) 6 700 000 (słownie: sześć milionów siedemset tysięcy) akcji na okaziciela serii B,
- c) 1 048 950 (słownie: jeden milion czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) akcji na okaziciela serii C,
- d) 94 500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji na okaziciela serii D.

### **§ 7a.**

Kapitał zakładowy spółki został warunkowo podwyższony na podstawie Uchwały 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. oraz Uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r. zmieniającej uchwałę nr 3 z dnia 26 października 2007r. o kwotę nie większą niż 104.895 złotych, w drodze emisji 1.048.950 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, w celu przyznania praw do objęcia akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A, emitowanych zgodnie z Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych oraz Uchwałą nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r. zmieniającą Uchwałę nr 4 z dnia 26 października 2007r., z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

### **§ 8.**

1. Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

#### **§ 9.**

Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje, obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warranty subskrypcyjne.

### **III. WŁADZE SPÓŁKI**

#### **§ 10.**

Władzami Spółki są:

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

### **ZARZĄD**

#### **§ 11.**

1. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję.
3. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 12.**

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
3. W posiedzeniu Zarządu można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu.

6. Zasady uczestniczenia w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość oraz podejmowania uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu określa Regulamin Zarządu.

**§ 13.**

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

**§ 14.**

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

**§ 15.**

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

**§ 16.**

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie bądź dwaj członkowie Zarządu działający łącznie, członek Zarządu działający łącznie z prokurentem lub dwaj prokurenci łącznie.

**§ 17.**

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką.

**RADA NADZORCZA**

**§ 18.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów.
2. Do Rady Nadzorczej powinno być powołanych przynajmniej dwóch (2) członków niezależnych. Członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są osoby spełniające łącznie:
  - a) kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym, oraz

- b) kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu.
3. Każdy akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na członka niezależnego Rady Nadzorczej, nie później niż na 7 (siedem) dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru takiego członka. Zgłoszenie zawiera dane personalne kandydata oraz uzasadnienie kandydatury wraz z opisem kwalifikacji i doświadczeń zawodowych kandydata. Do zgłoszenia załącza się pisemne oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej i potwierdzające spełnianie przez nią kryteriów niezależności, określonych w ust. 2, jak również zawierające zobowiązanie do niezwłocznego zawiadomienia o przypadku utraty cech niezależności. W przypadku niezgłoszenia w powyższym trybie kandydatur spełniających kryteria niezależności, kandydata na członka niezależnego Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd Spółki podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza w skład, której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków, wchodzi mniej członków niż liczba określona przez Walne Zgromadzenie, jednakże, co najmniej 5 (pięciu) członków, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał do czasu uzupełnienia jej składu. W takim przypadku, Zarząd niezwłocznie podejmie działania w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do stanu zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 19.**

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na 3 (trzy) miesiące.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej, także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu 2 (dwóch) tygodni od chwili otrzymania wniosku.
3. W posiedzeniu Rady Nadzorczej można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w podejmowaniu uchwały.
6. Pozostałe zasady uczestniczenia w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość oraz podejmowania uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu określa Regulamin Rady Nadzorczej.

#### **§ 20.**

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady, co najmniej połowy jej członków, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.

#### § 21.

Rada Nadzorcza przyjmuje na mocy uchwały swój regulamin wewnętrzny.

#### § 22.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad Spółką we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Oprócz innych spraw zastrzeżonych postanowieniami obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
  - a) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
  - b) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
  - c) rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu udzielenia członkom Zarządu spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
  - d) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny o której mowa wyżej,
  - e) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu,
  - f) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swych czynności,
  - g) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu Spółki,
  - h) zawieranie umów z członkami Zarządu Spółki, ustalanie wynagrodzenia Prezesa i członków Zarządu Spółki oraz zasad ich premiowania, wykonywanie względem członków Zarządu w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy i w przypadku sporów z członkami Zarządu,
  - i) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółki,
  - j) udzielanie zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej przez członka Zarządu,
  - k) wyrażanie zgody na tworzenie nowych spółek i oddziałów Spółki,
  - l) wyrażanie zgody na emisję obligacji, z zastrzeżeniem §32 ust. 1 lit. (g),
  - m) udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego,
  - n) zatwierdzanie planów strategicznych Spółki i Grupy UNIBEP oraz oceny ich wykonania,
  - o) zatwierdzanie planów finansowych rocznych Spółki i Grupy UNIBEP oraz oceny ich wykonania,

- p) sporządzanie i przedstawianie zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, raz w roku zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem,
- q) dokonywanie i przedstawianie zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, raz w roku oceny swojej pracy

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

#### **§ 23.**

Członkowie Zarządu Spółki, likwidatorzy oraz pracownicy Spółki, którzy zajmują stanowiska głównego księgowego, radcy prawnego, kierownika wydziału lub inne stanowiska bezpośrednio podlegające członkowi Zarządu Spółki nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.

#### **§ 24.**

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie na podstawie „Regulaminu Wynagradzania Członków Rady Nadzorczej” przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

### **WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 25.**

Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

#### **§ 26.**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd Spółki w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w powyższym terminie, może je zwołać Rada Nadzorcza.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce.
3. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania.
4. Na stronie internetowej Spółki znajduje się specjalny adres e-mail, który może być wykorzystywany w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych w związku z Walnym Zgromadzeniem.

#### **§ 27.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

2. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
3. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.
4. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

#### **§ 28.**

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie.

#### **§ 29.**

1. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba, że Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują wymogi surowsze.
2. Każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu.

#### **§ 30.**

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach, nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na wniosek choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 31.**

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wskazana przez Zarząd.
2. W przypadku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, Przewodniczącego tego Zgromadzenia wyznaczają akcjonariusze, którzy zwołali Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

4. Dopuszcza się udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile w ogłoszeniu o danym Walnym Zgromadzeniu zostanie podana informacja o istnieniu takiej możliwości.

#### **§ 32.**

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniami niniejszego Statutu, należy:
- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
  - b) powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat,
  - c) udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
  - d) powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,
  - e) powzięcie uchwały o połączeniu z inną Spółką i przekształceniu Spółki,
  - f) powzięcie uchwały o rozwiązaniu i likwidacji Spółki,
  - g) powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa,
  - h) powzięcie uchwały o zbyciu i wydzielaniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
  - i) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
  - j) podjęcie uchwały o przymusowym wykupie akcji w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych,
  - k) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
2. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy.
3. Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki bez obowiązku wykupu akcjonariuszy nie zgadzających się na zmianę, jeżeli uchwała podjęta będzie większością 2/3 głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego.

### **IV. GOSPODARKA SPÓŁKI**

#### **§ 33.**

Organizację przedsiębiorstwa Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd Spółki.

#### **§ 34.**

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

**§ 35.**

1. Spółka tworzy kapitały:
  - a) kapitał zakładowy,
  - b) kapitał zapasowy.
2. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć inne kapitały rezerwowe oraz fundusze celowe. Sposób ich wykorzystania określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

**§ 36.**

1. Sposób przeznaczenia czystego zysku Spółki określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:
  - a) odpisy na kapitał zapasowy, w wysokości co najmniej wymaganej ustawą, o ile kapitał ten na dzień rejestracji był niższy lub użyto go na pokrycie strat,
  - b) pozostałe kapitały i fundusze, inwestycje lub inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - c) dywidendę dla akcjonariuszy.
3. Termin wypłat dywidendy ustala i ogłasza Walne Zgromadzenie.
4. Rozpoczęcie wypłat powinno nastąpić nie później, niż w ciągu 2 miesięcy od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 37.**

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba, że Walne Zgromadzenie postanowi odmiennie. Majątek Spółki pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na akcje.

**§ 38.**

Rozwiązanie Spółki powodują:

- a) uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę,
- b) ogłoszenie upadłości Spółki,
- c) inne przyczyny prawem przewidziane.

**§ 39.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych, jak też inne przepisy prawa polskiego.

**§ 40.**

Spółka powstała drogą przekształcenia na spółkę akcyjną, spółki „UNIBUD BEP” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

## 16. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

### 16.1 Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w związku z programem emisji obligacji

**UCHWAŁA NR 448**  
**Rady Nadzorczej UNIBEP S.A.**  
**z siedzibą w Bielsku Podlaskim**  
**z dnia 3 września 2021 r.**

*w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie  
Programu Emisji Obligacji*

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działając na podstawie § 22 ust. 2 lit. „l” Statutu Spółki Akcyjnej UNIBEP S.A., zwanej dalej „Spółką”, w związku z uchwałą Zarządu Spółki nr 1 z dnia 3 września 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji, uchwała co następuje:

**§1.**

Wyraża zgodę na realizację przez Spółkę Programu Emisji Obligacji, zwanego dalej „Programem”, według następujących zasad:

- 1) W ramach Programu Spółka wyemituje nie więcej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, w ramach jednej lub kilku serii, począwszy od serii H, o wartości nominalnej wynoszącej 100 (sto) złotych każda, zwanych dalej „Obligacjami”, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych,
- 2) Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- 3) Emisje Obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 roku.

**§2.**

Sprawy nieuregulowane postanowieniami § 1 niniejszej Uchwały, w tym pozostałe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki towarzyszących poszczególnym emisjom Obligacji w ramach Programu i nie będą wymagały osobnych zgód Rady Nadzorczej.

**§3.**

W celu realizacji postanowień §1 niniejszej Uchwały, Rada Nadzorcza:

1. Wyraża zgodę i upoważnia Zarząd Spółki do pojęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do realizacji emisji Obligacji w ramach Programu a w szczególności do ustalenia warunków poszczególnych serii Obligacji, zgodnie z zasadami określonymi w § 1, w tym do:
  - a) określenia wartości poszczególnych serii Obligacji,
  - b) określenia stopy i sposobu oprocentowania Obligacji,
  - c) ustalenia terminów płatności świadczeń z Obligacji,
  - d) określenia celu emisji,
  - e) ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji,
  - f) sporządzenia dokumentów informacyjnych dotyczących Programu,
  - g) ustalenia warunków składania zapisów oraz dokonywania wpłat przez inwestorów,
  - h) określenia zasad przydziału Obligacji,
  - i) określenia trybu oferowania i rodzaju oferty Obligacji.
2. Upoważnia Zarząd Spółki do każdorazowego ustalenia formy zabezpieczenia Obligacji lub jego braku, w ramach emisji poszczególnych serii, w przypadku powstania potrzeby zabezpieczenia wiarytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji.

3. Upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1. <br>Jan Mikołuszko    | 2. <br>Beata Skowrońska  | 3. <br>Wojciech Stajkowski |
| 4. <br>Michał Kołosowski | 1. <br>Jacek Beldowski   | 2. <br>Paweł Markowski     |
|   | 3. <br>Dariusz Kacprzyk |   |

## 16.2 Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie programu emisji obligacji

**UCHWAŁA NR 1**  
**Zarządu UNIBEP S.A.**  
**z siedzibą w Bielsku Podlaskim**  
**z dnia 3 września 2021 r.**

*w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji*

Zarząd Unibep S.A. zwaną dalej „Spółką” postanawia, co następuje:

**§1.**

Ustanawia się Program Emisji Obligacji, realizowanych przez Spółkę, zwany dalej „Programem” według następujących zasad:

- 1) W ramach Programu Spółka wyemituje nie więcej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, w ramach jednej lub kilku serii, począwszy od serii H, o wartości nominalnej wynoszącej 100 (sto) złotych każda, zwanych dalej „Obligacjami”, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych,
- 2) Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- 3) Emisje Obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 roku,
- 4) Realizacja Programu możliwa będzie po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki.

**§2.**

Sprawy nieuregulowane postanowieniami § 1 niniejszej Uchwały, w tym pozostałe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki towarzyszących poszczególnym emisjom Obligacji w ramach Programu.

**§3.**

Wartości oraz harmonogramy realizacji emisji poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu uzależnione będą od aktualnych potrzeb kapitałowych Spółki oraz podmiotów od niej zależnych.

**§4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| 1. <br>.....<br>Leszek Gołabiecki | 2. <br>.....<br>Sławomir Kiszycki | 3. <br>.....<br>Krzysztof Mikołajczyk | 4. <br>.....<br>Adam Polišński |
|--|--|--|---|

## 16.3 Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii H

**UCHWAŁA NR 1**  
**Zarządu UNIBEP S.A.**  
**z siedzibą w Bielsku Podlaskim**  
**z dnia 15 listopada 2021 r.**

*w sprawie emisji obligacji serii H*

**§ 1.**

Zarząd spółki Unibep Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 z późniejszymi zmianami – „Ustawa o Obligacjach”) oraz w związku z Uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 3 września 2021 roku w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji, a także w związku z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 448 z dnia 3 września 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody ustanowienie Programu Emisji Obligacji, niniejszym postanawia wyemitować obligacje serii H („Obligacje”) o następujących parametrach:

- 1) Spółka wyemituje nie więcej niż 700.000 (słownie: siedemset tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 70.000.000,00 (słownie: siedemdziesiąt milionów) PLN.
- 2) Obligacje będą obligacjami odsetkowymi, na okaziciela.
- 3) Wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym 24 listopada 2024 roku.
- 4) Emitent postanawia nie określać progu emisji.
- 5) Obligacje nie będą zabezpieczone.
- 6) Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach.
- 7) Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**§ 2.**

Szczegółowe warunki emisji Obligacji określone zostały w dokumencie Warunki Emisji Obligacji, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Zarząd Spółki zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| 1. <br>.....<br>Leszek Gołębicki | 2. <br>.....<br>Sławomir Kiszycki | 3. <br>.....<br>Krzysztof Mikołajczyk | 4. <br>.....<br>Adam Polišński |
|---|--|--|---|

## 17. Dokument określający Warunki Emisji Obligacji

### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII H UNIBEP SA

Niniejszy dokument określa warunki emisji („Warunki Emisji Obligacji”) nie więcej niż 700.000, niezabezpieczonych, nieposiadających formy dokumentu, odsetkowych obligacji na okaziciela serii H („Obligacje”) emitowanych przez Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski („Siedziba”), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000231271, NIP 543-02-00-365, REGON 000058100, kapitał zakładowy 3.507.063,40 PLN, opłaconym w całości („Emitent” lub „Spółka”).

Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Obligacjach.

#### 1. Podstawowe dane Obligacji

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

|   |   |
|---|---|
| <b>Seria:</b>   | H   |
| <b>Maksymalna łączna liczba Obligacji:</b>            | 700.000 (słownie: siedemset tysięcy)  |
| <b>Wartość nominalna jednej Obligacji:</b>            | 100,00 (słownie: sto) PLN   |
| <b>Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:</b> | 70.000.000,00 (słownie: siedemdziesiąt milionów) PLN  |
| <b>Dzień Emisji:</b>                                  | oznacza dzień 24 listopada 2021 roku  |
| <b>Dzień Wykupu:</b>                                  | oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 24 listopada 2024 roku                             |
| <b>Dni Płatności Odsetek:</b>                         | 24 maja 2022 roku, 24 listopada 2022 roku, 24 maja 2023 roku, 24 listopada 2023 roku, 24 maja 2024 roku, 24 listopada 2024 roku |

#### 2. Definicje

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

- 1) **Agent Emisji** - oznacza Dom Maklerski Navigator Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, 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 0000274307, z którą Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji agenta emisji zgodnie z art. 7a ust. 2 oraz ust. 10 Ustawy o Obrocie,
- 2) **ASO Catalyst** - oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW,
- 3) **Cel Emisji** - oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach,
- 4) **Depozyt** - oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW,

- 5) **Dzień Emisji** – oznacza dzień, w którym powstają prawa z Obligacji zgodnie z przepisami art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie,
- 6) **Dzień Przedterminowego Wykupu** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 7) **Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- 8) **Dzień Roboczy** – oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- 9) **Dzień Ustalenia Praw** – oznacza szósty Dzień Roboczy przed płatnością danego ze świadczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW inny najpóźniejszy dzień określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, w którym może zostać określony stan posiadania Obligacji przez Obligatariuszy, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być szósty Dzień Roboczy przed dniem wypłaty danego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:
  - a. złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Zawiadomienia o Wymagalności;
  - b. otwarcia likwidacji Emitenta - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;
  - c. 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 - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 10) **Dzień Ustalenia Wysokości Kuponu** – oznacza siódmy Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona wysokość Kuponu,
- 11) **EBITDA** – oznacza wartość, odpowiednio, zysku lub straty z działalności operacyjnej za dany okres, powiększonego o amortyzację środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- 12) **Ewidencja** – oznacza ewidencję osób uprawnionych z papierów wartościowych tworzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 8 Ustawy o Obrocie oraz prowadzoną przez Agenta Emisji do chwili zarejestrowania Obligacji w Depozycie,
- 13) **GPW** – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego,
- 14) **Grupa** – oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne,
- 15) **Istotny Podmiot Zależny** – oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5 procent przychodów Grupy lub którego aktywa przewyższają 5 procent aktywów Grupy,
- 16) **Kapitały Własne** - oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego wykazywanego w ostatnim skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta,
- 17) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub jej następcę prawnego,
- 18) **KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy,
- 19) **Kupon** – oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- 20) **Marża** – oznacza 3,50 % (słownie: trzy i pięćdziesiąt setnych procenta) w skali roku, chyba że ulegnie zmianie zgodnie z postanowieniami pkt 7.3 Warunków Emisji
- 21) **Oferujący** - oznacza Dom Maklerski Navigator Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, 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 0000274307,
- 22) **Obligatariusz** – oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku

- Zbiorczym lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Ewidencji,
- 23) **Obligacje serii F** – oznacza 340.000 (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy) sztuk obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 30 stycznia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji serii F oraz Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na zmianę warunków emisji obligacji serii F,
- 24) **Okres Odsetkowy** – oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy następny okres rozpoczynający się w ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w Dniu Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),
- 25) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji,
- 26) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji,
- 27) **Podmiot Zależny** – oznacza jednostkę zależną lub stowarzyszoną Emitenta w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
- 28) **Podstawowa Działalność Gospodarcza** – oznacza działalność w zakresie generalnego wykonawstwa na rynkach polskim i zagranicznych, produkcji domów modułowych, budownictwa drogowo-mostowego, budownictwa ekologicznego oraz działalności deweloperskiej,
- 29) **Postępowanie Restrukturyzacyjne** – postępowanie restrukturyzacyjne, o którym mowa w Ustawie Prawo Restrukturyzacyjne,
- 30) **Rachunek** – oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji,
- 31) **Rachunek Papierów Wartościowych** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie,
- 32) **Rachunek Zbiorczy** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie,
- 33) **Regulacje KDPW** – akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW,
- 34) **Rejestr Sponsora Emisji** – oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Agenta Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów, którym zostały przydzielone Obligacje,
- 35) **Rozporządzenie 2017/1129** – 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,
- 36) **Rynek Zorganizowany** – jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie,
- 37) **Sprawozdania Finansowe** – sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta lub skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta, przy czym jeśli Emitent sporządza zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, za Sprawozdania Finansowe uznaje się skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta. Jeżeli niniejszy dokument nie stanowi inaczej jakiegokolwiek parametry finansowe (np. Wskaźnik Dźwigni Finansowej lub Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA) odnoszą się do wartości wynikających ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Emitenta,

- 38) **Stawka Referencyjna** – oznacza stopę procentową WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów w PLN o długości 6 miesięcy ustalaną zgodnie z postanowieniami pkt 7.2 Warunków Emisji,
- 39) **Strona internetowa Emitenta** – strona internetowa <https://unibep.pl/> lub każda inna, która ją zastąpi,
- 40) **Subskrybent** – oznacza podmiot, któremu Emitent przydzielił Obligacje,
- 41) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 15 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii H,
- 42) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2020 poz. 1208 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 43) **Ustawa o Obrocie** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2020 poz. 89 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 44) **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 (Dz.U. 2019 poz. 623 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 45) **Ustawa o Prawie Upadłościowym** – oznacza Ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2020 poz. 1228 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 46) **Ustawa Prawo Restrukturyzacyjne** – oznacza Ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. 2020 poz. 814 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 47) **Wskaźnik Dźwigni Finansowej** – oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego,
- 48) **Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA** – oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do skonsolidowanej EBITDA Emitenta
- 49) **Zabezpieczenie** – oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub jakiekolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe
- 50) **Zadłużenie** – oznacza każde zadłużenie z tytułu:
  - i. pożyczonych środków pieniężnych;
  - ii. obligacji, weksli, innych dłużnych papierów wartościowych i innych podobnych instrumentów dłużnych;
  - iii. zobowiązań z tytułu umów najmu, dzierżawy lub leasingu, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej należy traktować jako leasing finansowy;
  - 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.
- 51) **Zadłużenie Finansowe Netto** – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne.

### 3. Podstawa prawna emisji, tryb oferowania oraz ewidencja Obligacji

- 3.1 Obligacje emitowane są zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji.
- 3.2 Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
- 3.3 Obligacje będą oferowane w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia 2017/1129, tj. poprzez ofertę kierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.

- 3.4 Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 3.5 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.
- 3.6 Obligacje nie posiadają formy dokumentu zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i będą przysługiwały osobom wskazanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji do chwili zarejestrowania Obligacji w Depozycie.
- 3.7 Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie. Obligacje zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, a następnie, na żądanie Obligatariuszy - na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych.
- 3.7 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy zapisami niniejszych Warunków Emisji Obligacji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.
- 3.8 Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożony w postaci elektronicznej zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach.

#### **4 Cel Emisji**

- 4.1 Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:
  - 4.1.1. Spłatę przez Emitenta zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji serii F; oraz
  - 4.1.2. Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez Emitenta lub Podmioty Zależne działalności biznesowej;

#### **5 Świadczenia z Obligacji**

Emitent zobowiązuje się spełniać na rzecz Obligatariuszy świadczenia w wysokości i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

#### **6 Przenoszenie praw z Obligacji**

- 6.1 Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom.
- 6.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW oraz regulacjami podmiotów prowadzących Rachunki lub Ewidencję.
- 6.3 Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.
- 6.4 Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w ramach ASO Catalyst.

#### **7 Oprocentowanie Obligacji**

- 7.1 Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.
- 7.2 Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji

dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = (\text{Stawka Referencyjna} + \text{Marża}) \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

- 7.2.1 Stawka Referencyjna ustalana będzie dla każdego Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu.
- 7.2.2 Stawka Referencyjna ustalana będzie przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiot pełniący rolę Administratora Stawki Referencyjnej, zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR dostępnym na stronie internetowej [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub każdym następnym, który go zastąpi lub zmieni. Stopa WIBOR jest ustalana o godzinie 11:00 z uwzględnieniem odstępstw wskazanych w ww. regulaminie i jest publikowany na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) w terminach podanych przez Administratora Stawki Referencyjnej. W przypadku, gdy GPW Benchmark S.A. nie udostępni Stawki Referencyjnej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Stawka Referencyjna będzie równa stopie procentowej WIBOR, dla depozytów w PLN o długości 6 miesięcy, podanej przez inny podmiot będący administratorem w odniesieniu do stawki referencyjnej WIBOR lub każdego jej oficjalnego następcy (podmiot będący administratorem w rozumieniu Rozporządzenia 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 funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014).
- 7.2.3 W przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu, Stawka Referencyjna zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stawki Referencyjnej równej stawce WIBOR dla depozytów o długości 6 miesięcy lub każdego jej oficjalnego następcy zgodnie z zasadami wskazanymi w pkt 7.2.2 oraz 7.2.3 powyżej.
- 7.3 Marża ulegnie zmianie począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu przez Emitenta informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA zgodnie z pkt 11.2.3 w związku z 12.1.16 Warunków Emisji, zgodnie z zasadami przekazanymi w poniższej tabeli:

| Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA (dalej „W”) | Marża               |
|---|---------------------|
| $W \leq 3,25$   | 3,50 % w skali roku |
| $W > 3,25$  | 4,50 % w skali roku |

Zmieniona wysokość Marży będzie obowiązywała począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA, jeżeli wpłynie ona na zmianę wartości Marży, do momentu rozpoczęcia Okresu Odsetkowego następującego po publikacji przez Emitenta wyliczeń wartości Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA, które spowodują zmianę Marży zgodnie z powyższą tabelą. Dla uniknięcia wątpliwości Marża w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa niż Marża w danym Okresie Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA ulegnie obniżeniu zgodnie z zapisami powyższej tabeli.

- 7.4 W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.
- 7.5 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

| Numer Okresu Odsetkowego | Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Praw dla danego Okresu Odsetkowego | Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek |
|--------------------------|-----------------------------------|--|--|
| 1                        | 2021-11-24                        | 2022-05-16   | 2022-05-24   |
| 2                        | 2022-05-24                        | 2022-11-16   | 2022-11-24   |
| 3                        | 2022-11-24                        | 2023-05-16   | 2023-05-24   |
| 4                        | 2023-05-24                        | 2023-11-16   | 2023-11-24   |
| 5                        | 2023-11-24                        | 2024-05-16   | 2024-05-24   |
| 6                        | 2024-05-24                        | 2024-11-15   | 2024-11-24   |

## 8 Wykup Obligacji

- 8.1 Z zastrzeżeniem pkt 8.2 wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.
- 8.2 Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z zapisami pkt 12-13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
- 8.2.1 na żądanie Obligatariusza na zasadach określonych w pkt 12 lub
- 8.2.2 w wykonaniu uprawnienia Emitenta do żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt 13.
- 8.3 Niezależnie od postanowień powyższych:
- 8.3.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 8.3.2. 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, nie posiada uprawnień do ich emitowania

## 9 Płatności z Obligacji

- 9.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 9.2 Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- 9.3 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

9.4 W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, Emitent dołoży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.

9.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

## **10 Opodatkowanie**

10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji oraz dokonanie takiego potrącenia lub podatku wymagane jest przepisami prawa.

10.2 Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności prawnej.

10.3 Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

## **11 Zobowiązania Emitenta**

11.1 Zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

11.2 Od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji Emitent zobowiązuje się do:

### **11.2.1 Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji**

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

### **11.2.2 Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego**

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

### **11.2.3 Obowiązki informacyjne**

Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) kwartalnych Sprawozdań Finansowych Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz

rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego,

- d) wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej oraz Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta wymienionymi w pkt ppkt a) - b) powyżej.

## **12 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

- 12.1 Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

### **12.1.1 Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego**

- a) Jakikolwiek Zadłużenie Finansowe członka Grupy, w łącznej kwocie przekraczającej 10 procent Kapitałów Własnych:
  - i. nie zostało spłacone w terminie, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia; lub
  - ii. stało się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego, z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego); lub
- b) jakiegokolwiek instytucja finansowa, która udostępniła Emitentowi lub któremukolwiek Istotnemu Podmiotowi Zależnemu środki z jakiegokolwiek tytułu trwale ograniczy dostępność tych środków lub anuluje ich dostępność, zgodnie z dokumentacją na podstawie której środki te zostały udostępnione Emitentowi lub Istotnemu Podmiotowi Zależnemu, w tym w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego), w łącznej kwocie przekraczającej 10 procent Kapitałów Własnych.

### **12.1.2 Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta**

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

### **12.1.3 Egzekucja**

W odniesieniu do składników majątkowych członka Grupy, o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10 procent Kapitałów Własnych w danym roku kalendarzowym, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu.

### **12.1.4 Orzeczenia i decyzje administracyjne**

Wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych), którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), członek Grupy zobowiązany będzie do zapłaty w danym roku kalendarzowym kwot przekraczających 10 procent Kapitałów Własnych.

### **12.1.5 Utrata koncesji**

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny nie będzie posiadał jakiejkolwiek koncesji, licencji, zezwolenia lub pozwolenia wymaganego prawem do prowadzenia jego Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym nie dotyczy to decyzji administracyjnych wydawanych w związku z realizacją poszczególnych inwestycji budowlanych, w tym w szczególności nie dotyczy to: pozwolenia na budowę, pozwolenia zamiennego i pozwolenia na użytkowanie.

#### **12.1.6 Wykluczenie obligacji z obrotu w ramach ASO Catalyst**

Wykluczenie przez organizatora ASO Catalyst jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO Catalyst (z wyłączeniem wykluczenia obligacji Emitenta na skutek dokonania wykupu lub przedterminowego wykupu obligacji).

#### **12.1.7 Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ramach ASO Catalyst**

Nie dojdzie do wprowadzenia Obligacji przez organizatora ASO Catalyst do obrotu w ramach ASO Catalyst w terminie 90 dni od Dnia Emisji.

#### **12.1.8 Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW**

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

#### **12.1.9 Zagrożenie niewypłacalnością**

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:

- i) Przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności;
- ii) Z powodu kłopotów finansowych rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasady spłaty swojego zadłużenia;
- iii) Zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- iv) Rozpocznie samodzielnie zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

#### **12.1.10 Zagrożenie niewypłacalnością**

Zostanie ogłoszona upadłość Istotnego Podmiotu Zależnego lub Istotny Podmiot Zależny w rozumieniu właściwych przepisów restrukturyzacyjnych oraz upadłościowych zostanie uznany za niezdolnego do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, za niewypłacalnego lub za zagrożonego niewypłacalnością lub w stosunku do Istotnego Podmiotu Zależnego zostanie złożony wniosek restrukturyzacyjny lub uzasadniony wniosek o ogłoszenie upadłości bądź inny uzasadniony wniosek przewidziany przez właściwe przepisy restrukturyzacyjne i upadłościowe złożony w związku z niezdolnością do spłaty zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, z niewypłacalnością lub zagrożeniem niewypłacalnością takiego podmiotu, który nie zostanie oddalony, odrzucony lub cofnięty w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez Istotny Podmiot Zależny informacji o jego złożeniu.

#### **12.1.11 Ustanawianie Zabezpieczenia**

Członek Grupy ustanowi Zabezpieczenie inne niż Dozwolone Zabezpieczenie.

Dozwolone Zabezpieczenie oznacza:

- a) Zabezpieczenie ustanowione przez Emitenta lub jego Podmiot Zależny w związku z zobowiązaniem zaciągniętym w związku z Podstawową Działalnością Gospodarczą; lub

- b) Zabezpieczenie ustanowione przez Emitenta lub jego Podmiot Zależny, na zabezpieczenie innych serii obligacji, które zostaną wyemitowane przez Emitenta lub jego Podmiot Zależny, o ile całość wpływów z takich obligacji zostanie przeznaczona na wykup Obligacji.

#### 12.1.12 Rozporządzenie

Członek Grupy dokona rozporządzenia innego niż Dozwolone Rozporządzenie.

Dozwolone Rozporządzenie oznacza rozporządzenie (tj. sprzedaż, dzierżawę, najem lub inną podobną czynność) spełniające co najmniej jeden z poniższych warunków:

- a) rozporządzenie dokonywane na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia, gdzie zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości; lub
- b) rozporządzenie dokonywane na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia i za środki pieniężne; lub
- c) rozporządzenie dokonywane w ramach Grupy; lub
- d) rozporządzenie inne niż wskazane w pkt. (a) – (c) powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem takiego rozporządzenia nie przekracza w roku kalendarzowym łącznie 15.000.000,00 PLN

#### 12.1.13 Udzielenie finansowania

Członek Grupy udzieli finansowania innego niż Dozwolone Finansowanie.

Dozwolone Finansowanie oznacza:

- a) przystąpienie przez podmiot z Grupy do Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez podmiot z Grupy; lub
- b) udzielenie przez podmiot z Grupy pożyczki podmiotowi z Grupy; lub
- c) objęcie dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez podmiot z Grupy; lub
- d) przejęcie długu przez podmiot z Grupy w związku z Podstawową Działalnością Gospodarczą; lub
- e) udzielenie przez podmiot z Grupy finansowania innego niż finansowanie wymienione w pkt (a) – (d), o ile łączna wartość takiego finansowania udzielona przez wszystkie podmioty z Grupy nie przekracza 10.000.000,00 PLN w danym roku kalendarzowym.

#### 12.1.14 Poręczenia i gwarancje

Członek Grupy udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy.

#### 12.1.15 Wskaźnik Dźwigni Finansowej

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej będzie wyższa niż 1,00.

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej będzie wyliczana przez Emitenta:

- a) według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych półrocznych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta za dany rok obrotowy oraz publikowana wraz z publikacją tych sprawozdań; oraz
- b) według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych rocznych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta za dany rok obrotowy oraz publikowana wraz z publikacją tych sprawozdań.

#### 12.1.16 Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA będzie wyższa niż 3,50.

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA będzie wyliczana przez Emitenta:

- a) według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta, przy czym:
  - i. wartość Zadłużenia Finansowego Netto obliczana będzie w oparciu o dane na dzień 30 czerwca danego roku; oraz
  - ii. wartość EBITDA obliczana będzie w oparciu o okres pełnych dwunastu miesięcy, tj. okres rozpoczynający się 1 lipca poprzedniego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA publikowana będzie wraz z publikacją półrocznych skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta.

- b) według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku na bazie danych zawartych w skonsolidowanych rocznych Sprawozdaniach Finansowych Emitenta za dany rok obrotowy oraz publikowana wraz z publikacją tych sprawozdań, przy czym:
  - i. wartość Zadłużenia Finansowego Netto obliczana będzie w oparciu o dane na dzień 31 grudnia danego roku; oraz
  - ii. wartość EBITDA obliczana będzie w oparciu o okres pełnych dwunastu miesięcy, tj. okres rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku obrotowego

Wartość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA publikowana będzie wraz z publikacją rocznych skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta.

#### 12.1.17 Dywidenda

Emitent dokona w danym roku kalendarzowym wypłat na rzecz akcjonariuszy w łącznej kwocie przekraczającej 60% (słownie: sześćdziesiąt procent) zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta za ubiegły rok z tytułu:

- i. dywidendy; lub
- ii. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; lub
- iii. nabycia akcji Emitenta; lub
- iv. umorzenia akcji Emitenta

#### 12.1.18 Główny ośrodek działalności

Główny ośrodek podstawowej działalności Emitenta, w rozumieniu Rozporządzenia Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (wersja przekształcona), znajduje się poza terytorium Polski.

#### 12.1.19 Zbycie działalności deweloperskiej

Dojdzie do jednego z następujących zdarzeń:

- a) Emitent, kontrolujący w Dniu Emisji spółkę Unidevelopment Spółka Akcyjna (KRS: 0000454437, REGON: 141412526, dalej „Unidevelopment”) przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów na WZA Unidevelopment; lub

- b) grupa Unidevelopment (rozumiana jako Unidevelopment wraz z jednostkami zależnymi lub stowarzyszonymi w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości) zaprzestanie prowadzenia działalności deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz wynajmie lokali niemieszkalnych (przy czym zaprzestanie działalności przez spółkę z grupy Unidevelopment powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej po jej zakończeniu nie stanowi podstawy do żądania przedterminowego wykupu przez Obligatariusza); lub
  - c) działalność deweloperska zostanie sprzedana w całości lub zorganizowanej części poza Grupę; lub
  - d) dojdzie do innej transakcji mającej skutek ekonomiczny analogiczny do przedstawionego w pkt (a) – (c) powyżej.
- 12.2 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.
- 12.3 W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.
- 12.4 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 20 (słownie: dwudziestego) Dnia Roboczego po dniu przekazania informacji o wystąpieniu zdarzenia opisanego w pkt 12.1, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2, Obligatariusze mają prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.
- 12.5 W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (słownie: dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.
- 12.6 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 12.7 Po rejestracji Obligacji w Depozycie Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**
- 13.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.
- 13.2 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W

zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta;
- b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi;
- c) Dzień Ustalenia Praw.

- 13.3 Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.
- 13.4 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako Wartość nominalna jednej Obligacji powiększona o dodatkową premię opisaną w pkt 13.5. Dodatkowo Obligatariuszom wypłacony zostanie należny Kupon liczony od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta (włącznie).
- 13.5 Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od numeru Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w wysokości określonej w poniższej tabeli:

| Wysokość premii:                            | Numer Okresu Odsetkowego, w którym<br>wyznaczony zostanie Dzień<br>Przedterminowego Wykupu na Żądanie<br>Emitenta: |
|---|--|
| 0,30 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 3  |
| 0,20 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 4  |
| 0,10 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 5  |
| 0,00 % Wartości nominalnej jednej Obligacji | 6  |

- 13.6 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13.7 Emitent może skorzystać z prawa wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta wielokrotnie.

#### 14 Zabezpieczenie Obligacji

- 14.1. Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

#### 15 Zawiadomienia

- 15.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy będą dokonywane:
- a) w przypadku gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących lub okresowych zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
  - b) w przypadku gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu lub przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na Rynku

- Zorganizowanym, w formie raportów bieżących lub okresowych zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- c) w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu lub przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na Stronie Internetowej Emitenta.

15.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby Emitenta wskazany w KRS oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

#### 16 Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

#### 17 Zmiany Warunków Emisji

Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji jedynie w przypadkach wymienionych w art. 7 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

#### 18 Zgromadzenie Obligatariuszy

- 18.1 Ustanawia się zgromadzenie obligatariuszy Obligacji. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 18.2 Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający co najmniej 1/10 Obligacji mogą zażądać zwołania zgromadzenia obligatariuszy.
- 18.3 Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 18.4 Uchwały zgromadzenia obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym.
- 18.5 Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością głosów określoną w Ustawie o Obligacjach.
- 18.6 Księga protokołów zgromadzeń obligatariuszy jest dostępna dla Obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.
- 18.7 Uchwały zgromadzenia obligatariuszy wiążą wszystkich Obligatariuszy, w tym Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu na zgromadzeniu obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy wstrzymali się od głosu, Obligatariuszy, którzy głosowali przeciw oraz Obligatariuszy, którzy nabyli Obligacje po dniu podjęcia uchwały przez zgromadzenie obligatariuszy.

#### 19 Przechowywanie informacji

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach przekazywane będą przez Emitenta do Oferującego w terminie 5 (słownie: pięć) Dni Roboczych od dnia ich publikacji na Stronie Internetowej.

**Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:**

**Bielsk Podlaski, 15 listopada 2021 roku**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| 1.  | 2.  | 3.  | 4.  |
| Leszek Gołębiewski   | Sławomir Kiszycki  | Krzysztof Mikołajczyk   | Adam Poliški   |

## 18. Definicje i objaśnienia skrótów

| Nazwa, skrót                                   | Definicja   |
|--|---|
| <b>Agent Emisji</b>                            | oznacza Dom Maklerski Navigator Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, 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 0000274307, z którą Emitent zawarł roku umowę o pełnienie funkcji agenta emisji zgodnie z art. 7a ust. 2 oraz ust. 10 Ustawy o Obrocie |
| <b>ASO/Alternatywny System Obrotu/Catalyst</b> | Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.   |
| <b>Cel Emisji</b>                              | oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach  |
| <b>Emitent</b>                                 | Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim  |
| <b>GPW</b>                                     | Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następca prawny  |
| <b>Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa</b> | oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta   |
| <b>Istotny Podmiot Zależny</b>                 | oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5 procent przychodów Grupy lub którego aktywa przewyższają 5 procent aktywów Grupy,   |
| <b>KDPW</b>                                    | Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.   |
| <b>KNF</b>                                     | Komisja Nadzoru Finansowego   |
| <b>KRS</b>                                     | Krajowy Rejestr Sądowy  |
| <b>Nota Informacyjna</b>                       | Niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji Serii H do ASO Catalyst  |
| <b>Obligacje</b>                               | 500.570 (słownie: pięćset tysięcy pięćset siedemdziesiąt) obligacji niezabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) PLN każda  |
| <b>Obligatariusz</b>                           | oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Ewidencji                                    |
| <b>Podmiot zależny</b>                         | oznacza jednostkę zależną lub stowarzyszoną Emitenta w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,  |
| <b>Podstawowa Działalność Gospodarcza</b>      | oznacza działalność w zakresie generalnego wykonawstwa na rynkach polskim i zagranicznych, produkcji domów modułowych, budownictwa drogowo-mostowego, budownictwa ekologicznego oraz działalności deweloperskiej  |
| <b>Prawo restrukturyzacyjne</b>                | Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 814 z późniejszymi zmianami)   |
| <b>Prawo upadłościowe</b>                      | Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1228 z późniejszymi zmianami)  |
| <b>Regulacje KDPW</b>                          | akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Regulamin ASO</b>        | oznacza regulamin określający zasady działania w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez GPW  |
| <b>Rozporządzenie MAR</b>   | Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE |
| <b>Stawka referencyjna</b>  | oznacza stopę procentową WIBOR dla depozytów w PLN o długości 6 miesięcy ustalaną zgodnie z postanowieniami pkt 7.2 Warunków Emisji obligacji serii H   |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b> | oznacza Ustawę z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1208 z późniejszymi zmianami),   |
| <b>Ustawa o Obrocie</b>     | oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 328 z późniejszymi zmianami),  |
| <b>Ustawa o Ofercie</b>     | oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 2080 z późniejszymi zmianami),        |
| <b>Warunki Emisji</b>       | Dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach   |
| <b>WZA</b>                  | Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy  |