



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A
SPÓŁKI POD FIRMA**

**ADATEX S.A.
Z SIEDZIBĄ DĄBROWIE GÓRNICZEJ
(„WARUNKI EMISJI”)**

DĄBROWA GÓRNICZA, 25 listopada 2024 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

- 1.1.1. „**Administrator**” oznacza łącznie Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczenia oraz Administrator Zastawu;
- 1.1.2. „**Administrator Hipoteki**” oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
- 1.1.3. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.4. „**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
- 1.1.5. „**Administrator Zastawu**” oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska, będącego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji.
- 1.1.6. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
- 1.1.7. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
- 1.1.8. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
- 1.1.9. „**Akcje**” oznacza zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela (wszelkich serii), o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, wyemitowane przez ADATEX S.A., oznaczone kodem ISIN PLPIK0000018, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji są dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku NewConnect;
- 1.1.10. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

- 1.1.11. „Badimex”** oznacza spółkę Badimex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000349979, REGON: 241509145, NIP: 6252412047, o kapitale zakładowym w wysokości 450.000,00 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.12. „Bank Spółdzielczy w Skawinie”** oznacza Bank Spółdzielczy w Skawinie, który udzielił Emitentowi kredytu zabezpieczonego hipoteką umowną łączną na Nieruchomości 2, tj. lokalach szczegółowo opisanych w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.13. „Banki Spółdzielcze”** – oznacza łącznie Bank Spółdzielczy w Tychach, Bank Spółdzielczy w Andrychowie, Bank Spółdzielczy w Skoczowie, które to łącznie udzieliły Emitentowi kredytu, zabezpieczonego hipoteką umowną łączną na Nieruchomości 2, lokalach szczegółowo opisanych w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.14. „Brak Zezwolenia WIBOR”** oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.1.15. „Cena Emisyjna”** oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „Depozyt”** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.1.17. „Dzień Badania”** oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.1.18. „Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.19. „Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.20. „Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4.1 Warunków Emisji;
- 1.1.21. „Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.22. „Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych

w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

- 1.1.23. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.24. „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt 9.2 Warunków Emisji. Przewidywany Dzień Przydziału został wskazany w pkt 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.25. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.26. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.27. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.28. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza dzień wskazany w pkt 15.7.4 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.29. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.30. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.31. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza spółkę ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 32.061.135,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.adatex.pl, będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.32. „**EUR**” lub „**euro**” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.33. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.34. „**Firma Inwestycyjna**” lub „**NS**” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.35. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.36. „**Grupa Emitenta**” lub „**Grupa**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.37. „**Hipoteka**” oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane łącznie jako hipoteka umowna oraz hipoteka umowną łączną, ustanowiona na Nieruchomościach, zgodnie z pkt 15.7 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „**Hipoteka Uzupełniająca**” oznacza dodatkowe zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym

pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia, szczegółowo opisane w pkt 15.7.4 Warunków Emisji;

- 1.1.39. „**Inwestor**” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.40. „**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2**” oznacza obciążenie hipoteczne szczegółowo opisane w pkt 15.7.2 lit. e);
- 1.1.41. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.42. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.43. „**Kodeks postępowania cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.44. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.45. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt 14.1.12 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.46. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.47. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.48. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.49. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;
- 1.1.50. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.51. „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość szczegółowo określoną w pkt 15.7.1 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.52. „**Nieruchomość 2**” oznaczają łącznie nieruchomości szczegółowo określone w pkt 15.7.2 lit. b) Warunków Emisji;
- 1.1.53. „**Nieruchomości**” oznaczają łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2;
- 1.1.54. „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, opisane w pkt 2 Warunków Emisji;
- 1.1.55. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

- 1.1.56. „Odsetki”** oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.57. „Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.58. „Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.59. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.60. „Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.61. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.12 lit. e) Warunków Emisji;
- 1.1.62. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2”** oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.63. „Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Zastawcę”** oznacza oświadczenia złożone przez każdego z Zastawców na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.10 lit. f) Warunków Emisji;
- 1.1.64. „Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.65. „PLN”, „zł” lub „złoty”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotej;
- 1.1.66. „Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.67. „Podmiot Wyznaczający”** oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.1.68. „Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.69. „Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza realizację projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe;
- 1.1.70. „Pozostałe Obligacje”** oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji) w ramach Programu, z których wierzytelności zostaną zabezpieczone Zastawem, a także będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tych samych nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki 1

oraz Hipoteki 2 mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jak również będą mogły być w stosunku do nich zawarte umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej i Pożyczki Badimex z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia jak Obligacji;

- 1.1.71. „Pożyczki Badimex”** oznacza pożyczki istniejące udzielone Emitentowi przez Badimex (zgodnie z definicją wskazaną w pkt 15.11 Warunków Emisji), zgodnie z poniższym zestawieniem:

Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty
1	7.200.000	02.02.2024	31.12.2027

- 1.1.72. „Pożyczki Dozwolone”** oznacza przyszłe pożyczki udzielone Emitentowi od Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, które mogą zostać udzielone Emitentowi do kwoty 20 mln PLN na podstawie zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 7 listopada 2024 roku;

- 1.1.73. „Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

- 1.1.74. „Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

- 1.1.75. „Program”** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt 3.1.d) Warunków Emisji;

- 1.1.76. „Przedmiot Hipoteki”** oznacza prawo własności Nieruchomości;

- 1.1.77. „Przedmiot Hipoteki 1”** oznacza prawo własności Nieruchomości 1;

- 1.1.78. „Przedmiot Hipoteki 2”** oznacza prawo własności Nieruchomości 2;

- 1.1.79. „Przedmiot Zastawu Rejestrowego”** oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z pkt 15.10 lit. a) Warunków Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy RK oraz Zastawcy SK do ustanowienia których zobowiązał się Emitent w Warunkach Emisji. Oznacza łącznie każdy z następujących przedmiotów Przedmiot Zastawu RK oraz Przedmiot Zastawu SK;

- 1.1.80. „Przedmiot Zastawu RK”** oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy RK;

- 1.1.81. „Przedmiot Zastawu SK”** – oznacza Akcje w liczbie ustalonej zgodnie z Warunkami Emisji, mające stanowić przedmiot zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, należące do Zastawcy SK;

- 1.1.82. „Przypadek Naruszenia”** ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji;

- 1.1.83. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

- 1.1.84. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;

- 1.1.85. „Rachunek Zastrzeżony”** oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie utworzony dla Emitenta w NS w terminie nie później niż do Dnia Przydziału oraz którego zostanie udzielone na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;

- 1.1.86. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.87. „Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.88. „Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.89. „Regulamin ASO”** oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 czerwca 2024 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.90. „Regulamin KDPW”** oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 28 października 2024 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.91. „Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.92. „Rozporządzenie Prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.93. „Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.1.94. „Skorygowane Kapitały Własne”** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty oraz pomniejszoną o wartości niematerialne i prawne wykazane z bilansie;
- 1.1.95. „Sprawozdania Finansowe”** oznacza niezbadane śródroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.1.96. „Statut”** oznacza statut Spółki;
- 1.1.97. „Stopa Bazowa”** oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.98. „Strona Internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem „www.adatex.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.99. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;

- 1.1.100. „Świadectwo Depozytowe”** oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.101. „Uchwała Emisyjna”** oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
- 1.1.102. „Uchwała Programowa”** oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
- 1.1.103. „Uchwała Rady Nadzorczej”** oznacza Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji;
- 1.1.104. „Uchwała emisyjna Rady Nadzorczej”** – oznacza Uchwałę Nadzorczej Emitenta nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii A oraz ustanowienia Hipoteki 1;
- 1.1.105. „Umowa Zastawu”** - oznacza z osobna każdą z następujących umów Umowa Zastawu RK oraz Umowa Zastawu SK;
- 1.1.106. „Umowa Zastawu RK”** – oznacza umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK;
- 1.1.107. „Umowa Zastawu SK”** – oznacza umowę zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK;
- 1.1.108. „Ustawa AML”** oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.109. „Ustawa o obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.110. „Ustawa o obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.111. „Ustawa o ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.112. „Ustawa o rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.113. „Ustawa o zastawie”** oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.;
- 1.1.114. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji;
- 1.1.115. „Warunki Emisji”** oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o obligacjach;
- 1.1.116. „Wcześniejszy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.1.117. „Weksel Własny”** oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczenia, opisany w pkt 15.13 Warunków Emisji, który Administrator Zabezpieczenia może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
- 1.1.118. „WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID

i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.119. „WIRON” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.1.120. „Właściciel Nieruchomości 1” oznacza Emitenta;

1.1.121. „Właściciel Nieruchomości 2” oznacza Badimex;

1.1.122. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.123. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;

1.1.124. „Zabezpieczenie” oznacza zabezpieczenia ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.

1.1.125. „Zadłużenie Finansowe” oznacza jednostkowe zadłużenie Emitenta wobec jednostek niepowiązanych z tytułu:

- a) kredytów i pożyczek;
- b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych;
- c) innych zobowiązań finansowych;

powiększone o wartość udzielonych przez Emitenta gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji, pomniejszone o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty,

a począwszy od roku obrotowego 2024 r. skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

- a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
- b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
- c) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
- d) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,

powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej

gwarancji, pomniejszone o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;

1.1.126. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o:

- a) wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę;

1.1.127. „Zapis” oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;

1.1.128. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;

1.1.129. „Zastaw rejestrowy” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w Ustawie z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, zaś jeśli w niniejszych Warunkach Emisji jest mowa o Zastawie Rejestrowym (oba z wielkiej litery) rozumie się łącznie lub każdy z osobna, w zależności od kontekstu: Zastaw Rejestrowy RK lub Zastaw Rejestrowy SK w rozumieniu 15.10 Warunków Emisji;

1.1.130. „Zastaw Rejestrowy RK” oznacza zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK;

1.1.131. „Zastaw Rejestrowy SK” oznacza zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK;

1.1.132. „Zastawca” oznacza łącznie Zastawcę RK oraz Zastawcę SK;

1.1.133. „Zastawca RK” oznacza Pana Roberta Kijaka, będącego posiadaczem Akcji, które to instrumenty finansowe będą Przedmiotem Zastawu RK na zasadach wskazanych w pkt 15.10 lit. a) ppkt (i) Warunków Emisji;

1.1.134. „Zastawca SK” oznacza Panią Sylwię Kijką, będącą posiadaczką Akcji, które to instrumenty finansowe będą Przedmiotem Zastawu SK na zasadach wskazanych w pkt 15.10 lit. a) ppkt (ii) Warunków Emisji ;

1.1.135. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

- 1.2.1.** wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
- 1.2.2.** wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
- 1.2.3.** wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
- 1.2.4.** wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
- 1.2.5.** wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1.** Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii A, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2.** Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3.** Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.4.** Z zastrzeżeniem zdania kolejnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z Przedmiotu Zastawu ponosi Zastawca oraz Właściciel Nieruchomości 2.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z:
- a) Ustawą o obligacjach;
 - b) Uchwałą Rady Nadzorczej;
 - c) Uchwałą emisyjną Rady Nadzorczej
 - d) Uchwałą Programową;
 - e) Uchwałą Emisyjną.
- 3.2.** Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.
- 3.3.** Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.

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

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 4.1.** Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o obligacjach.
- 4.2.** Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3.** Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

- 5.1.** Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:
- 5.1.1.** spłatę zadłużenia w kwocie do 10 mln PLN na rzecz Banków Spółdzielczych oraz Banku Spółdzielczego w Skawinie zabezpieczonych hipoteką umową łączną ustanowioną jest na Nieruchomości 2;
- 5.1.2.** pokrycie kosztów emisji Obligacji;
- 5.1.3.** finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności nabycie gruntu pod inwestycje mieszkaniowe.

6. WALUTA OBLIGACJI

- 6.1.** Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1.** Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych.
- 7.2.** Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

- 8.1.** Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:
Emitent proponuje do nabycia do 200 000 (słownie: dwieście tysięcy) Obligacji.
- 8.2.** Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:
Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.
- 8.3.** Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostaną wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

9. DZIEŃ PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

- 9.1.** Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 9.1.1.** Przewidywanym Dniem Przydziału jest dzień 11 grudnia 2024 r.
- 9.1.2.** Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 13 grudnia 2024 r.
- 9.2.** Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- 9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
- 9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;
- 9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczenia oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:
 - a) wniosku Właściciela Nieruchomości 1 o ustanowieniu hipoteki umownej na Nieruchomości 1 na pierwszym miejscu hipotecznym i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
 - b) wniosku Właściciela Nieruchomości 2 o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 2 na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
 - c) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Właściciela Nieruchomości 2;
 - d) Promesę konsorcjum Banków Spółdzielczy dotyczącą wyrażenia zgody na wykreślenie zabezpieczenia hipotecznego ustanowionego na Nieruchomości 2 na rzecz tychże podmiotów po uprzedniej spłacie wierzytelności, którą wskazana hipoteka zabezpiecza;
 - e) Promesę Banku Spółdzielczego w Skawinie dotyczącą wyrażenia zgody na wykreślenie zabezpieczenia hipotecznego, ustanowionego na Nieruchomości 2 na rzecz tego podmiotu po uprzedniej spłacie wierzytelności, którą wskazana hipoteka zabezpieczenia;
 - f) Umowy Rachunku Zastrzeżonego;
 - g) Umów Zastawu Rejestrowego;
 - h) Dyspozycję blokady oraz potwierdzenie firmy inwestycyjnej prowadzącej dla Akcji Emitenta rachunek maklerski ustanowienia blokady na tych instrumentach finansowych stanowiących Przedmiot Zastawu Rejestrowego;
 - i) aktów notarialnych zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez każdego z Zastawców;
 - j) wystawionego przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia;
 - k) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji;
 - l) umowy podporządkowania Pożyczek Badimex;
 - m) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta.

10. PRÓG EMISJI

- 10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 100 000 (słownie: sto tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
 - 11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - 11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

- 11.1.3.** świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 11.2.** Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
- 11.3.** Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 11.4.** Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 11.5.** Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 11.6.** Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 11.7.** Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 11.8.** W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt 12.7.
- 12. WYKUP OBLIGACJI**
- 12.1.** Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Przydziału Obligacji.
- 12.2.** Dniem Wykupu jest dzień 11 grudnia 2027 r.
- 12.3.** Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 12.3.1.** w przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
- 12.3.2.** na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji,
- 12.3.3.** na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 12.4.** Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.
- 12.5.** Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 12.6.** Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

- 12.7.** Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

Wcześniejszy wykup obligacji może mieć miejsce w następujących sytuacjach:

- 13.1.** Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach
- 13.1.1.** W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 13.1.2.** W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2.** Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach
- 13.2.1.** W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.
- 13.2.2.** W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.3.** Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 13.3.1.** Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach
- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.
- 13.3.2.** Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach
- W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 13.3.3.** Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza”):
- a) **Zmiana prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej**
- i. Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- ii. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej

części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta poczynwszy od sprawozdania za rok 2024r.

b) Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia Uchwały Zarządu.

c) Zmiana właścicielska, zmiana formy prawnej, przekształcenie

- i. jeżeli Emitent podejmie uchwałę w przedmiocie: i) dokonania zmiany formy prawnej lub ii) przekształcenia lub iii) przejęcia innego podmiotu bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- ii. zmianie ulegnie struktura właścicielska Emitenta, wskutek czego: Pan Robert Kijak wraz Sylwia Kijak („Zastawca”) nie będą posiadali łącznie pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej niż 60% (sześćdziesiąt procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz do najmniej 60% (sześćdziesiąt procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

d) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia w Dniu Weryfikacji będzie wyższy niż 1,4.

f) Rozporządzenie majątkiem

Jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji podlegających ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

g) Dywidenda i transfer gotówki

Jeżeli przez dzień spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji, w danym roku obrotowym Emitent wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Emitenta, z wyłączeniem środków przeznaczonych na pokrycie kosztów w związku z ustanowieniem Zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji oraz odsetek, które są należne z tytułu Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex do łącznej kwoty 1 000 000 PLN.

h) Zabezpieczenie - Hipoteka

- i. Jeżeli w terminie 360 dni od Dnia Przydziału Hipoteka 1 nie zostanie ustanowiona na Przedmiocie Hipoteki 1; lub
- ii. Jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka 2 nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Przedmiocie Hipoteki 2; lub
- iii. Jeżeli w terminie 180 dni od złożenia wniosku o ustanowienie Hipoteki Uzupełniającej nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu; lub
- iv. Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń stanie się nieważne, nieegzekwowalne lub okaże się niezgodne; lub
- v. Jeżeli na jakiegokolwiek Nieruchomości zostanie ustanowione inne zabezpieczenie niż Hipoteka, chyba że:
 - A. zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup Obligacji; lub
 - B. analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji.

i) Zabezpieczenie - Zastaw

i. [obciążenie Przedmiotu Zastawu]

Jeżeli nastąpi obciążenie Przedmiotu Zastawu wbrew ograniczeniom wynikającym z którejkolwiek Umowy Zastawu zawartej z Administratorem Zastawu;

ii. [odmowa wpisu Zastawu Rejestrowego]

Jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Zastawu Rejestrowego na Akcjach do rejestru zastawów i w ciągu 14 dni nie zostanie złożony ponowny, poprawny wniosek o dokonanie takiego wpisu do rejestru zastawów;

iii. [cofnięcie wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego]

Jeżeli wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego na Akcjach do rejestru zastawów zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis (przy czym cofnięcie wniosku może nastąpić nie więcej niż dwukrotnie);

iv. [nieustanowienie Zastawu Rejestrowego na Akcjach]

Jeżeli Zastaw Rejestrowy na Akcjach w terminie 90 dni od Dnia Przydziału nie zostanie wpisany na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów lub niezgodnie z Warunkami Emisji zostanie z niego wykreślony lub przesunięty na niższe miejsce przed spłatą wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli Emitent w terminie 60 dni od dnia wystąpienia takiej sytuacji ustanowi lub spowoduje ustanowienie innego

zabezpieczenia Obligacji o co najmniej takiej wartości jaka wynika z pkt 15.10 Warunków Emisji na innym zbiorze płynnych aktywów Emitenta.

j) Zabezpieczenie – cesja z polis ubezpieczeniowych

Jeżeli w ciągu 45 dni od Dnia Przydziału nie zostaną zawarte umowy przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, o których mowa w pkt 15.8 Warunków Emisji.

k) Wartość zabezpieczenia

i. [spadek wartości przedmiotu Hipoteki]

Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70%. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych tj. poprzez przeznaczenie środków pieniężnych w wysokości wyrównującej wskaźnik LTV lub w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych liczonych od dnia, w którym Emitent jest zobowiązany do udostępnienia informacji na temat poziomu tego wskaźnika w Dniu Weryfikacji zgodnie z pkt 15.7.4 lit. b) Warunków Emisji w przypadku Hipoteki Uzupełniającej (w w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie Hipoteki Uzupełniającej).

ii. [spadek wartości Akcji]

Wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, spadnie poniżej 130% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 30 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. tj. poprzez uzupełnienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje (lub zawarcie nowej dodatkowej umowy) tak aby łączna wartość przedmiotów Zastawu Rejestrowego na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji wynosiła co najmniej 150 % wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. W w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje.

l) Udzielanie finansowania

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimukolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki) w wysokości przekraczającej 5.000.000,00 PLN.

m) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczenia lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta.

Powyższe nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego.

n) Finansowanie rozwoju Grupy

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Emitenta, o terminie ostatecznego wykupu

przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

o) Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta zaciągnie zobowiązanie w wobec podmiotu trzeciego opisane jako Pożyczka Dozwolona (bez należnych odsetek) i w terminie od 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej nie zostanie zawarta umowa podporządkowania pomiędzy Emitentem, wierzycielem oraz Administratorem Zabezpieczenia dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Dozwolonych.

p) Bezwarunkowa opcja put

Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put).

q) Kolejność spłat

Jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

r) Udostępnienie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jeżeli Emitent nie sporządzi i nie opublikuje skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej poczynsz Sprawozdania Finansowego za rok 2024 zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

s) Postępowanie egzekucyjne

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

t) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5.000.000,00 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

u) Niewypłacalność

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

v) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

w) Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę

w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

x) Realizacja celu emisji

- i. Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego raportu okresowego przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o:

- A. pokryciu kosztów emisji obligacji serii A; lub
- B. realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5.1.1 oraz w pkt 5.1.3 Warunków Emisji

w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji.

- ii. Jeżeli Emitent do dnia publikacji raportu okresowego, o którym mowa w pkt (i) powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji wskazanych w pkt (i) lit. B powyżej, będzie zobowiązany do publikacji kolejnego raportu dotyczącego realizacji celu emisji Obligacji w terminie publikacji kolejnego raportu okresowego aż do momentu pełnego wykorzystania środków.

y) Niespełnienie celu emisji Obligacji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5.1 Warunków Emisji.

z) Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Jeżeli Emitent:

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

aa) Obowiązki informacyjne

- i. Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18.1 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;
- ii. jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

bb) Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Jeżeli w ciągu 6 miesięcy od Dnia Emisji Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

cc) Wycofanie z obrotu giełdowego

- i. Jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW;
- ii. Jeżeli Akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanego GPW, w przypadku przeniesienia notowań przed Dniem Wykupu;

Nie stanowi przypadku naruszenia zawieszenie i wycofanie z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect dokonane w związku z przeniesieniem notowań tych instrumentów finansowych na rynek regulowany GPW.

dd) Oświadczenie i zapewnienie Emitenta

Jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub część na moment w którym zostało złożone.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej;
- b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia;
- c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”);

- d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
 - ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
- h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 13.4.1.** Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.
- 13.4.2.** Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności.
- 13.4.3.** W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
 - a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - b) Tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - c) W przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;

- d) W przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

- 13.4.4.** W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.
- 13.4.5.** W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 13.4.6.** Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu) zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w pkt 13.4.7 Warunków Emisji.
- 13.4.7.** Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

Okres odsetkowy	Wartość premii
1,2	1,5% (jeden i 50/100 p.p.)
3	0,5% (50/100 p.p.)
4	0,25% (25/100 p.p.)
5, 6	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- 14.1.1.** Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 14.1.2.** Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej, z zastrzeżeniem, że Wysokość Marży obowiązująca od I Okresu Odsetkowego do końca Okresu Odsetkowego, w którym ustanowiona została Hipoteka na Nieruchomości 2 jest równa 6,00 p.p. (sześć 00/100 punktów procentowych). W pozostałych Okresach Odsetkowych do wyznaczenia poziomu Marży zastosowanie mają pkt. 14.1.3.-14.1.4. poniżej.
- 14.1.3.** Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,50 p.p. (pięć 50/100 punktów procentowych).

- 14.1.4.** Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Zdarzenie ↓	Wskaźnik Zadłużenia Netto →	=<1,2 (0%)	(1,2-1,4) (+0,5%)
	Od kolejnego okresu odsetkowego następującego po okresie odsetkowym Akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanym GPW, w przypadku przeniesienia notowań. Marżę dodatkową nie obowiązuje przypadku zawieszenie i wycofania z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect w związku z przeniesieniem notowań na rynek regulowany GPW (okres przejściowy) (+0,25%)	+0,25%	+0,75%

- 14.1.5.** Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Płatniczego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt 14.1.4 oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.
- 14.1.6.** Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 14.1.7.** Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 14.1.8.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 14.1.9.** Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 14.1.10.** Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
 - Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
- f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
- h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.1.11. Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 14.1.10 w kolejności od 14.1.10.a) do 14.1.10.h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

14.1.12. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - iii. mediana różnic jest ustalana:
 - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został

opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.1.13. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 18.1 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.1.14. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

14.1.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.1.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.1.16. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.1.17. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.1.18. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.1.19. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.1.20. Agent Płatniczego nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.1.21. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.2. Naliczanie Odsetek

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

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

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

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

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

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

14.3.2. Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	11 grudnia 2024 r.	9 czerwca 2025 r.	11 czerwca 2025 r.	182
2.	11 czerwca 2025 r.	9 grudnia 2025 r.	11 grudnia 2025 r.	183
3.	11 grudnia 2025 r.	9 czerwca 2026 r.	11 czerwca 2026 r.	182
4.	11 czerwca 2026 r.	9 grudnia 2026 r.	11 grudnia 2026 r.	183
5.	11 grudnia 2026 r.	9 czerwca 2027 r.	11 czerwca 2027 r.	182
6.	11 czerwca 2027 r.	9 grudnia 2027 r.	11 grudnia 2027 r.	183

14.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- N - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 14.5.2.** Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 14.5.3.** Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.5.4.** Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.5.5.** W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.5.6.** Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Stopy Bazowej, chyba że będzie to bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem innej stawki referencyjnej) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.5.7.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 15.1.** W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 15.2.** Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone do Dnia Przydziału, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje będą dodatkowo zabezpieczone po Dniu Przydziału.
- 15.3.** Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł w dniu 21 listopada 2024 r. umowę z Administratorem Hipoteki, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady

wykonywania przez Administratora Hipoteki jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Hipoteki, określone zostały w Umowie z AZ

15.4. Na podstawie zawartej w dniu 21 listopada 2024 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu umowy administrowania Przedmiotem Zastawu, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), Administrator Zastawu został ustanowiony administratorem zastawu, w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie, w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego. Administrator Zastawu wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zastawu jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zastawu, określone zostały w Umowie z AZ.

15.5. Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł w dniu 21 listopada 2024 r. umowę z Administratorem Zabezpieczenia, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działać w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich zabezpieczeń, ustanowionych zarówno przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji, opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.

15.6. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji związane z ich emisją będą zabezpieczone poprzez:

15.7. Hipoteka umowna

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A na zasadach określonych w pkt 15.7.1 oraz pkt 15.7.2.

15.7.1. Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1

a) Emitent, jako Właściciel Nieruchomości 1 ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji serii A.

Suma Hipoteki 1: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji i nie więcej niż 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów) złotych i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**”).

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 1 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt 9.2.3 lit. a) Warunków Emisji.

b) Określenie Przedmiotu Hipoteki 1

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9 („**Nieruchomość 1**”).

c) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1

Emitent zobowiązuje się spowodować, że do Dnia Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 1 na rzecz Administratora Hipoteki,

złożyć z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 1.

d) Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Nieruchomości 1

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisane są brak jest jakichkolwiek wpisów.

e) Termin ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia – Hipoteka 1

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 360 dni od Dnia Przydziału. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

f) Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan wyceniła Przedmiot Hipoteki 1 na łączną kwotę: 6.352.000,00 (słownie: sześć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100) złotych. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym 1” z dnia 18 października 2024 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 1”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

g) Zmiana treści Hipoteki 1

Treść Hipoteki 1 ustanowionej na Nieruchomości 1 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka 1 będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej Nieruchomości 1, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

15.7.2. Hipoteka umowna łączna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2

a) Emitent zobowiązuje się doprowadzić do ustanowienia przez Właściciela Nieruchomości 2 na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną łączną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji serii A.

Suma Hipoteki 2: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji i nie więcej niż 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów). Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa w lit. e) poniżej, z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki 2 na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstanie po wykreśleniu (zwolnieniu) istniejącego obciążenia wskazanego w lit. e) na Nieruchomości 2.

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 2 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Przydziału celem spełnienia warunku przydziału określonego odpowiednio w pkt 9.2.3 lit. b) Warunków Emisji.

W dniu 20 listopada 2024 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Badimex sp. z o.o. podjęło uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na Przedmiocie Hipoteki 2 oraz wyraziło zgodę na poddanie się egzekucji z Hipoteki 2 o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. d) poniżej.

b) Określenie Przedmiotu Hipoteki 2

Przedmiot Hipoteki 2 („Nieruchomości 2”) stanowią:

Lokal	Adres/ Opis	Numer Księgi wieczystej	Wartość operatu	Istniejące Obciążenia	Wzmianki w Dziale III i IV KW
lokal U1	lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063053/0	7 196 000 zł	hipoteka umowna łączna w kwocie 24 000 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00063054/7, KA1D/00063055/4, KA1D/00063056/1, KA1D/00063057/8, KA1D/00063058/5, KA1D/00063059/2, KA1D/00063060/2, KA1D/00063061/9, KA1D/00063062/6, KA1D/00063063/3, KA1D/00063064/0, KA1D/00063065/7, KA1D/00063066/4, KA1D/00063067/1 i KA1D/00063068/8 na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11 000 000,- zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4 000 000,- zł) i Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9 000 000,- zł). Administratorem jest Bank Spółdzielczy w Tychach	
lokal U2	lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00064536/7		hipoteka umowna łączna w kwocie 2 873 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00064537/4 i KA1D/00056482/4 na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie	
lokal U3	lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00064537/4			
lokal U11	lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063054/7	11 281 100 zł	hipoteka umowna łączna w kwocie 24 000 000,- zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku wspólnie z KA1D/00063054/7, KA1D/00063055/4, KA1D/00063056/1, KA1D/00063057/8, KA1D/00063058/5, KA1D/00063059/2, KA1D/00063060/2, KA1D/00063061/9, KA1D/00063062/6, KA1D/00063063/3, KA1D/00063064/0, KA1D/00063065/7, KA1D/00063066/4, KA1D/00063067/1 i KA1D/00063068/8 na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11 000 000,- zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4 000 000,- zł) i Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9 000 000,- zł). Administratorem jest Bank Spółdzielczy w Tychach	
lokal U12	lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063055/4			
lokal U13	lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B	KA1D/0006356/1			
lokal U14	lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063057/8			
lokal U15	lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063058/5			
lokal U16	lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063059/2			
lokal U17	lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063060/2			

Warunki Emisji Obligacji serii A spółki ADATEX S.A.

lokal U18	lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063061/9		
lokal U21	lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063062/6	11 313 000 zł	
lokal U22	lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063063/3		
lokal U23	lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063064/0		
lokal U24	lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063065/7		
lokal U25	lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063066/4		
lokal U26	lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063067/1		
lokal U27	lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	KA1D/00063068/8		
SUMA			29 790 100 zł	

c) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Emitent zobowiązuje się spowodować, że do Dnia Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 2 na rzecz Administratora Hipoteki, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 2.

d) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki 2

Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, Właściciel Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii A – najpóźniej w Dniu Przydziału, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu emisji Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji serii A, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji serii A wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu

Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

e) Obciążenia istniejące oraz przyszłe na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdego z lokali opisanych w pkt 15.7.2. lit. b) powyżej, które łącznie określane są na potrzeby niniejszych Warunków Emisji Nieruchomością 2 wpisane są:

- (i) hipoteka umowna łączna w kwocie 24.000.000,00 zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach (do 11.000.000,-00 zł), ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie (do 4.000.000,00 zł) oraz Banku Spółdzielczego w Skoczowie (do kwoty 9.000.000,00 zł). Administratorem opisanej wyżej hipoteki umownej łącznej jest Bank Spółdzielczy w Tychach;
- (ii) hipoteka umowna łączna w kwocie 2.873.000,00 zł z tytułu udzielonego kredytu, odsetek i innych kosztów banku na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie;

zwane łącznie („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 2**”).

Właściciel Nieruchomości 2 pozyskał od Banku Spółdzielczego w Tychach pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 68(2) ustawy z dnia ⁶lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w dniu 24 października 2024 r. oraz od Banku Spółdzielczego w Skawinie w dniu 6 listopada 2024 r. promesy, na podstawie których podmioty te zobowiązały się do wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 15.7.2 lit. b) Przedmiot Hipoteki 2 będzie pozostawał obciążony Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka 2 zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym po hipotekach, o których mowa w zdaniu pierwszym, z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki 2 na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstanie po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 2.

f) Termin ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia – Hipoteka 2

Docelowo Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie 180 dni od Dnia Przydziału. Przez ustanowienie Hipoteki 2 rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

g) Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Usługi Projektowe i Budowane mgr. Inż. Arkadiusz Kumański wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na łączną kwotę: 29.790.100,00 (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy sto 00/100) złotych. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym 2” z dnia 23 września 2024 r., której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 2**”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

h) Zmiana treści Hipoteki 2

Treść Hipoteki 2 ustanowionej na Nieruchomości 2 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 2 - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka 2 będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej Nieruchomości 2, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

15.7.3. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

- a) W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.
- b) W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.
- c) Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- d) Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.7.4. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

- a) Do dnia wykupu wszystkich Obligacji serii A, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 30 czerwca 2025 r.
- b) Jeżeli według stanu na 30 dni od daty Cyklicznej Wyceny („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji będzie wyższa niż 70% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**”), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:
 - (i) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby wyemitowanych Obligacji, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 70%, lub

- (ii) spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu Obligacji była nie wyższa niż 70% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.
- c) Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 70%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na odłączenie z aktualnej księgi wieczystej części Przedmiotu Hipoteki i jego zwolnienie z obciążenia pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia Obligacji poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipotecznie na Przedmiocie Hipoteki będzie nie wyższy niż 70%.

15.7.5. Zmiana Przedmiotu Hipoteki

- a) Do Dnia Wykupu Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do zmiany Przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:
 - (i) Emitent uzyska uprzednią na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt (ii) i (iii) poniżej, pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
 - (ii) stosunek sumy Hipoteki stanowiącej zabezpieczenie Obligacji po zmianie Przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
 - (iii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy wartości danej Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego, (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.
- b) Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:
 - (i) zwolnienie całości lub części Nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) lub prawach użytkownika wieczystego Grupy Emitenta, lub
 - (ii) zwolnienie całości lub części Nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem spełnienia wymogów określonych pkt 15.7.5 lit. a) powyżej oraz po wcześniejszym wykupie części Obligacji, lub
 - (iii) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego Przedmiotu Hipoteki.
- c) Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką

może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 (sześć) miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

15.7.6. Dozwolone obciążenia na Przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent może ustanawiać na Przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na Przedmiocie Hipoteki. Powyższe ograniczenie dotyczące hipotek nie dotyczy hipotek istniejących na dzień podpisania Warunków Emisji.

15.8. Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości – zabezpieczenie przyszłe

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Właściciel Nieruchomości 2, a zarazem ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczenia w terminie 45 dni od Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2, a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej spółce Badimex sp. z o. o. wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego każdej następnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącej ich kontynuacją.

Określenie polis ubezpieczeniowych:

Lokal	Adres	Numer polisy	Okres obowiązywania
lokal U1	lokal niemieszkalny nr U1 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U2	lokal niemieszkalny nr U2 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Ergo Hestia: Polisa nr 436000360520 + Aneks nr 437000202670	do 24.06.2025
lokal U3	lokal niemieszkalny nr U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Ergo Hestia: Polisa nr 436000360520 + Aneks nr 437000202670	do 24.06.2025
lokal U11	lokal niemieszkalny nr U11 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U12	lokal niemieszkalny nr U12 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U13	lokal niemieszkalny nr U13 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U14	lokal niemieszkalny nr U14 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U15	lokal niemieszkalny nr U15 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U16	lokal niemieszkalny nr U16 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U17	lokal niemieszkalny nr U17 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U18	lokal niemieszkalny nr U18 na 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U21	lokal niemieszkalny nr U21 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U22	lokal niemieszkalny nr U22 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U23	lokal niemieszkalny nr U23 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U24	lokal niemieszkalny nr U24 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U25	lokal niemieszkalny nr U25 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025

lokal U26	lokal niemieszkalny nr U26 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025
lokal U27	lokal niemieszkalny nr U27 na 3 kondygnacji w budynku przy ulicy Granicznej 34B, Dąbrowa Górnicza	Warta: Polisa nr 913600077839 + aneks nr A01	do 14.07.2025

Polisa nr 913600077839 zawarta pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2 a Towarzystwem UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI „WARTA” S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej umowy ubezpieczenia na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach.

Polisa nr 436000360520 zawarta pomiędzy Właścicielem Nieruchomości 2 a STU ERGO Hestia S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej umowy ubezpieczenia na rzecz Bank Spółdzielczy Skawinie.

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Właściciel Nieruchomości 2, a zarazem ubezpieczający zawarł aneksy do polis ubezpieczeniowych nr 913600077839 (wraz z aneksem nr A01) oraz nr 436000360520 (wraz z aneksem nr 437000202670) wraz z dokonaniem cesji na rzecz Administratora Zabezpieczenia w terminie 45 dni od Dnia Przydziału.

Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych.

Umowa Przelewu Wierzytelności z tytułu wyżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczenia - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 2 - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Przelew Wierzytelności będzie również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 20.000.000,00 PLN.

15.9. Umowa Rachunku Zastrzeżonego

Nie później niż w Dniu Przydziału, Emitent zawrze Umowę Rachunku Zastrzeżonego z NS oraz udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym rachunku, na warunkach zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem założeń opisanych w niniejszym punkcie Warunków Emisji.

Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie stanowić, iż:

- Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości 2, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.8 Warunków Emisji;
- do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek Zastrzeżony będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym w celu wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu z zastrzeżeniem pkt 13.3.1 Warunków Emisji lub na obsługę Odsetek od Obligacji;

15.10. Zastaw rejestrowy na akcjach Emitenta

- Przedmiot Zastawu Rejestrowego

Przedmiot Zastawu Rejestrowego stanowi:

- (i) Akcje należące do Zastawcy RK których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 75% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji („**Przedmiot Zastawu RK**”);
- (ii) Akcje należące do Zastawcy SK których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 75% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji („**Przedmiot Zastawu SK**”);

łącznie Akcje należące do Zastawców, których wartość zgodnie z Wyceną będzie odpowiadała co najmniej 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji

b) Termin ustanowienia zastawu rejestrowego

Emitent zobowiązuje się, że w terminie do Dnia Przydziału zostaną zawarte umowy zastawu rejestrowego pomiędzy:

- (i) Administratorem Zastawu a Zastawcą RK („**Umowy Zastawu RK**”);
- (ii) Administratorem Zastawu a Zastawcą SK („**Umowy Zastawu SK**”);

których przedmiotem będzie ustanowienie zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu Rejestrowego opisanego w pkt 15.10 lit. a) powyżej oraz złożone wnioski o wpisanie zastawów rejestrowych do rejestru zastawów następujących zastawów rejestrowych:

- (i) zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu RK na podstawie Umowy Zastawu RK („**Zastawu Rejestrowego RK**”);
- (ii) zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu SK na podstawie Umowy Zastawu SK („**Zastawu Rejestrowego SK**”);

Emitent zobowiązuje się spowodować, że każdy z osobna Zastaw Rejestrowy RK oraz Zastaw Rejestrowy SK zostanie ustanowiony na Akcjach:

- (i) w terminie 90 dni od Dnia Przydziału,
 - (ii) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia,
 - (iii) najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiące 75% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji (tj. do 55.555.556 sztuk Akcji)
- co łącznie daje sumę zabezpieczenia do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji (tj. do 111.111.112 sztuk Akcji).

Administrator Zastawu zobowiązany będzie na podstawie zawartej Umowy Zastawu RK oraz Umowy Zastawu SK do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków zastawnika wynikających z umowy zastawniczej i przepisów prawa. Pod warunkiem przedstawienia Administratorowi Zastawu aktualizacji Wyceny Akcji, z której wynikał będzie wzrost wartości Akcji, do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w niniejszym pkt. 15.10 lit. b) każdy z podmiotów będących posiadaczem Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK mogą zawrzeć z Administratorem Zastawu (a Administrator Zastawu na wniosek Emitenta będzie zobowiązany) aneks do każdej z wyżej wymienionych umów zastawu rejestrowego na Akcjach w celu zmiany (zmniejszenia) liczby Akcji objętych odpowiednio Zastawem Rejestrowym RK bądź Zastawem Rejestrowym SK do poziomu, który odpowiadał będzie liczbie Akcji, których łączna wartość wyznaczona w oparciu o taką zaktualizowaną Wycenę będzie wynosiła minimum 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. Aktualizacja Wyceny Akcji, o której mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.

Przez ustanowienie danego zabezpieczenia przez Emitenta rozumie się uzyskanie prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów w rozumieniu przepisów Ustawy o Zastawie.

W dniu 20 listopada 2024 r. Emitent przekazał Firmie Inwestycyjnej świadectwo depozytowe wystawione w dniu 18 listopada 2024 r. przez firmę inwestycyjną prowadzącą rachunek maklerski dla Akcji.

Emitent zobowiązuje się dostarczyć Firmie Inwestycyjnej oraz Administratorowi Zabezpieczenia do Dnia Przydziału dyspozycje blokady, które zostaną złożone odpowiednio przez Zastawcę RK oraz Zastawcę SK firmie inwestycyjnej prowadzącej rachunek maklerski dla Akcji, a także potwierdzenie dokonania tej blokady sporządzone przez wyżej wskazany podmiot.

c) Wycena Zastawu

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Zastawu wycenie przez uprawnionego biegłego.

Biegły rewident Robert Pabich dokonał wyceny Akcji Adatex S.A. Na dzień 31 października 2024 roku, łączna wartość 320 611 350 akcji wyemitowanych przez Adatex S.A. wynosiła 86 565 065 zł, a wartość 1 akcji wyniosła 0,27 zł. Wycena została potwierdzona „Raportem z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wycen 31 października 2024 roku”, który to raport Załącznik nr 4 do Warunków Emisji. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Na potrzeby ustalenia wartości przedmiotu Zastawu wykorzystywanej przy każdym kolejnym badaniu wartości tego przedmiotu, przyjmuje się, że wycena przedmiotu Zastawu („**Kolejna Wycena**”) będzie przeprowadzana na koniec każdego kwartału kalendarzowego przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia Akcji wyliczonego na podstawie notowań z Dni Sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia Akcji wyliczonego na podstawie notowań z Dni Sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy. Z zastrzeżeniem zdania następnego, w przypadku braku dostępnego kursu zamknięcia Akcji, na potrzeby Kolejnej Wyceny za taki kurs zamknięcia Akcji przyjmuje się ostatni dostępny średni kurs zamknięcia Akcji. W przypadku braku dostępności kursów zamknięcia Akcji w okresie kolejnych 90 dni kalendarzowych, Emitent zobowiązuje się zlecać przygotowanie Kolejnych Wycen biegłemu rewidentowi do czasu gdy dostępność kursu zamknięcia Akcji zostanie przywrócona. Kolejna Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 3 Ustawy o obligacjach i jest udostępniana Obligatariuszom na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 15 Dni Roboczych od zakończenia kwartału kalendarzowego, w którym wystąpił brak dostępności kursów zamknięcia Akcji.

d) Opis sposobu zaspokojenia z Zastawu

Ewentualne zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić na poniższych zasadach:

- (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- (ii) poprzez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, o którym mowa w art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

e) Cykliczna weryfikacja wyceny wartości przedmiotu Zastawu

W przypadkach, o których mowa w pkt 15.10 treść Zastawu Rejestrowego na Akcjach będzie na wniosek Emitenta zmieniona przez Administratora Zastawu w porozumieniu z każdym

właścicielem Przedmiotu Zastawu - na co każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń.

W przypadku, gdy wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, spadnie poniżej 130% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, Emitent za zgodą Administratora Zastawu spowoduje uzupełnienie ustanowionego Zastawu Rejestrowego o dodatkowe Akcje (lub zawarcie nowej dodatkowej umowy) tak aby łączna dla wszystkich Zastawców wartość przedmiotów Zastawu Rejestrowego na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji wynosiła co najmniej 150 % wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji w terminie 30 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. Każdy inwestor lub Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych w niniejszym akapicie.

W przypadku, gdy wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach wskazana w najbardziej aktualnej Kolejnej Wycenie, wzrośnie do 170% lub więcej wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, Zastawca i Administrator Zastawu na wniosek Emitenta, dokonają częściowego zwolnienia przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poprzez zwolnienie spod obciążenia Zastawu Rejestrowego na Akcjach takiej liczby Akcji stanowiących przedmiot tego zastawu, aby wartość Przedmiotu Zastawu na Akcjach ustanowionego na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji uległa obniżeniu, ale wynosiła łącznie dla wszystkich Zastawców nie mniej niż 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji do czasu zwolnienia, w terminie do 60 Dni Roboczych od dnia udostępnienia takiej Kolejnej Wyceny. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie częściowego zwolnienia przedmiotu Zastawu.

W przypadku, gdy łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji stanie się niższa w wyniku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza lub z innego powodu, Zastawca oraz Administrator Zastawu zmienią umowę Zastawu Rejestrowego i złożą stosowny wniosek do sądu w taki sposób, aby jego najwyższa suma zabezpieczenia wynosiła łącznie dla wszystkich Zastawców 150% wartości nominalnej rzeczywiście wyemitowanych i istniejących (nieumorzonych) Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych w niniejszym akapicie.

Przedmiot Zastawu Rejestrowego ustanowionego w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji będzie mógł zostać w przyszłości zmieniony – na co zgodnie z art. 49 ust. 1 pkt 4) oraz art. 65 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy stosownej uchwały w przedmiocie zmiany zabezpieczenia.

f) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Zastawu Rejestrowego

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia przez każdego z podmiotów będącego posiadaczem odpowiednio Przedmiotu Zastawu RK oraz Przedmiotu Zastawu SK do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczeń o poddaniu się egzekucji odpowiednio z Zastawu Rejestrowego RK oraz Zastawu Rejestrowego SK co do zobowiązań zabezpieczanych Zastawem Rejestrowym, do kwoty odpowiadającej łącznie dla obu Zastawców 150% (po 75% dla każdego Zastawcy z osobna) wartości wyemitowanych Obligacji, przy czym Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Zastawu Rejestrowego**”).

15.11. Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Badimex

Emitent podpisał 2.02.2024 r. z Badimex umowę pożyczki odnawialnej do kwoty 30.000.000 zł. Saldo pożyczek istniejących w kwocie 7.200.000 zł, które zostanie objęte umową podporządkowania zostało określone w niniejszych Warunkach Emisji jako Pożyczki Badimex. Dla wyjaśnienia wszystkich wątpliwości Emitent może bez żadnych ograniczeń korzystać z umowy pożyczki odnawialnej w wysokości ponad podporządkowane saldo w wysokości 7.200.000 zł.

Nie później niż w Dniu Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Badimex jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Badimex.

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez Badimex będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone w przypadku spadku salda zadłużenia umowy pożyczki odnawialnej poniżej 7.200.000 zł do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji.

Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Badimex z tytułu udzielonej Pożyczek Badimex.

Emitent, Badimex oraz Administrator Zabezpieczenia mogą dokonać zmiany umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

15.12. Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych – zabezpieczenie przyszłe

Emitent jako dłużnik zawrze z wierzycielem podporządkowanym udzielającym Pożyczki Dozwolonej oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej;

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez udzielającego Pożyczki Dozwolonej będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone do końca trwania okresu podporządkowania, tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Podporządkowanie będzie polegało m.in. na ustaleniu spłaty wszystkich pożyczek podporządkowanych (wartości nominalnej) udzielonych Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu.

Emitent, wierzyciel podporządkowany oraz Administrator Zabezpieczenia mogą dokonać zmiany opisanej powyżej umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

15.13. Weksel własny *in blanco* Emitenta

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksla Własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:

- a) Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową;
- b) Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału;
- c) Deklaracja Wekslowa upoważniać będzie do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:
 - (i) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o której mowa w lit. b) powyżej.
 - (ii) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia;
- d) Zaspokojenie z Weksla Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- e) Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty odpowiadającej 200% wartości wyemitowanych Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”).

15.14. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit.

a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje

zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

- 15.15.** W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji z każdego z ustanowionych Zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 16.1.** Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 16.2.** Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 17.1.** Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.
- 17.2.** Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**”) w terminie publikacji raportów okresowych.
- 17.3.** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

18. ZAWIADOMIENIA

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

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

- 19.1.** Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 19.2.** Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu, Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora w tym przedmiocie, w tym w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Hipoteki na nowo powołanego Administratora Hipoteki uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczenia na nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia uprawnień z tytułu ustanowienia Zastawu, (iii) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, (iv) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zastawu Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Zastawcę na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 19.3.** Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 19.4.** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

20. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

21. OPODATKOWANIE

- 21.1.** Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 23.1.** W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2.** W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą

żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

23.3. Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna ani Administrator nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

23.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

24. ZAŁĄCZNIKI

24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 1;

Załącznik nr 3 - Skrót Wyceny Przedmiotu Hipoteki 2;

Załącznik nr 4 - Raport z wyceny Akcji Adatex S.A. ;

Dąbrowa Górnicza, dnia 25 listopada 2024 r.

W imieniu **ADATEX S.A.** (Emitent)

Robert Kijak

Prezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

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

§ 2

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

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

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

- a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

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

Podejmowanie Uchwał

§ 13

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

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

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

Protokół Zgromadzenia

§ 16

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

§ 17

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

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczyńska
44-300 Wodzisław Śl., ul. Wąłowa 47, tel. kom. 0-691 512 300, email: renomat2@wp.pl

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa obejmuje działki nr 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy, gmina Brwinów, powiat pruszkowski w województwie mazowieckim.
Nr księgi wieczystej	Księga Wieczysta KW nr WA1P/00049551/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych
<p>Opis nieruchomości</p> <p>Nieruchomość stanowią niezabudowane działki nr , 477/27, 477/28, o łącznej powierzchni 3,1759 ha, obręb 0015 Otrębusy. Nieruchomość zlokalizowana jest w Otrębusach , Gminie Brwinów w rejonie ulicy Natalińskiej, województwo mazowieckie.</p> <p>Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, tory kolejowe szybkiej kolejki – stacja w bliskim sąsiedztwie . W pobliżu znajdują się również sklepy, przedszkole i szkoła, placówki zdrowia, restauracje, parki, przystanki komunikacji tramwajowej i autobusowej. Dostępność komunikacyjna dobra . Lokalizacja atrakcyjna . Otoczenie korzystne – liczna zieleń wysoka i niska , zabudowa mieszkaniowa . Uzbrojenie terenu: możliwość podłączenia do sieci energetycznej , wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz gazowa.</p> <p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Otrębusy, gmina Brwinów, położonego pomiędzy linią kolejową WKD, ul. Natalińską, szkołą podstawową, a terenem łąk chronionych, uchwalonym Uchwałą Nr XXVII/234/2008 z dnia 3 czerwca 2008 r. Rady Miejskiej w Brwinowie, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 132, z dnia 3 sierpnia 2008 r. poz. 4637:</p> <p><u>Działka nr ew. 477/27 położona we wsi Otrębusy, gmina Brwinów (obręb 15), znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ZR – przeznaczonym pod realizację i utrzymanie działek rekreacyjnych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym <p><u>Działka nr ew. 477/28 położona we wsi Otrębusy, gmina Brwinów (obręb 15), znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ZNA – przeznaczonym pod zieleń naturalną 	
<p>Cel dokonanej wyceny</p> <p>Określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności hipoteka na nieruchomości.</p>	

Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obręb 0015 Otrębusy ul. Natalińska, Gmina Brwinów, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie zapisanej w księdze wieczystej KW WA1P/00049551/9 działki 477/27, 477/28

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan
44-300 Wodzisław Śl., ul. Wałowa 47, tel. kom.0-691 512 300, email: renomat2@wp.pl

3

Wartość rynkowa gruntu - nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności :	<u>W = 6.352.000,- zł</u> / słownie : sześć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych /
Data sporządzenia operatu	18 października 2024r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	18 października 2024r.
Autor operatu: mgr Patrycja Piszczan	



Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
obręb 0015 Otrębusy ul. Natalińska, Gmina Brwinów, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie
zapisanej w księdze wieczystej KW WA1P/00049551/9 działki 477/27, 477/28

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

Wycena lokali usługowych U1, U2 i U3 w budynku przy ulicy Granicznej 34 B

1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² zlokalizowana przy ulicy Granicznej w Dąbrowie Górniczej. Opisana jest ona w Księdze Wieczystej Nr KA1D/00017999/6, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej. Działka regularny kształt zbliżony do kwadratu i płaską konfigurację.

Uzbrojenie terenu kompletne. Na działce w posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym oraz pomieszczeniami handlowo usługowymi na pierwszych trzech kondygnacjach naziemnych. Powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi 7 627,90 m² (powierzchnia mieszkań i lokali usługowych bez komunikacji) + 1138,30 m² garaż w przyziemiu (37 miejsc parkingowych). Powierzchnia użytkowa samych mieszkań wynosi 3483,60 m² (54 lokale mieszkalnych), a lokali handlowo usługowych 3 643,60 m². Obiekt zrealizowany był na podstawie Pozwolenia na Budowę z dnia 16.10.2017 r. i 18.04.2018 r. Obiekt zgłoszony do użytkowania był Decyzją 07.07.2020 roku (dotyczyło parteru, I piętra i II piętra). Przedmiotem opracowania objęto trzy lokale handlowo usługowe nr U1, U2 i U3 na parterze. Lokal U1 ma powierzchnię użytkową 552,77 m² i opisany jest w KW Nr KA1D/00063053/0, lokal nr U2 ma powierzchnię 205,09 m² – KW Nr KA1D/00064536/7, lokal nr U3 ma powierzchnię 61,81 m² – KW Nr KA1D/00064537/4. Wszystkie lokale mają osobne wejście z zewnątrz budynku.

Dojazd do działki bardzo dobry od ulicy Granicznej – droga o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo działek stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokali usługowych nr U1, U2 i U3, na parterze budynku usługowo mieszkalnego posadowionego na działce gruntowej nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² przy ulicy Granicznej 34B w Dąbrowie Górniczej dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

23 wrzesień 2024 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do trzech wydzielonych lokali handlowo usługowych nr U1, U2 i U3 w budynku mieszkalno usługowym położonym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Granicznej 34 B wynosi:

W_K = 7 196 000,- zł

Słownie: siedem milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:



USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański

Wycena lokali usługowych U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 w budynku przy ul. Granicznej 34 B 1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² zlokalizowana przy ulicy Granicznej w Dąbrowie Górniczej. Opisana jest ona w Księdze Wieczystej Nr KA1D/00017999/6, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej. Działka regularny kształt zbliżony do kwadratu i płaską konfigurację.

Uzbrojenie terenu kompletne. Na działce w posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym oraz pomieszczeniami handlowo usługowymi na pierwszych trzech kondygnacjach naziemnych. Powierzchnia użytkowa samych mieszkań wynosi 3483,60 m² (54 lokali mieszkalnych), a lokali handlowo usługowych 3 643,60 m². Obiekt zrealizowany był na podstawie Pozwolenia na Budowę z dnia 16.10.2017 r. i 18.04.2018 r. Przedmiotem opracowania objęto osiem lokali handlowo usługowych nr U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 na I piętrze. Lokal U11 ma powierzchnię użytkową 182,21 m² i opisany jest w KW Nr KA1D/00063054/7, lokal nr U12 ma powierzchnię 57,74 m² – KW Nr KA1D/00063055/4, lokal nr U13 ma powierzchnię 117,25 m² – KW Nr KA1D/00064056/1, lokal nr U14 ma powierzchnię 265,08 m² – KW Nr KA1D/00063057/8, lokal nr U15 ma powierzchnię 348,49 m² – KW Nr KA1D/00063058/5, lokal nr U16 ma powierzchnię 129,23 m² – KW Nr KA1D/00063059/2, lokal nr U17 ma powierzchnię 63,11 m² – KW Nr KA1D/00063060/2, a lokal nr U18 ma powierzchnię 121,70 m² – KW Nr KA1D/00063061/9. Obiekt zgłoszony do użytkowania był Decyzją 07.07.2020 roku (dotyczyło parteru, I piętra i II piętra).

Dojazd do działki bardzo dobry od ulicy Granicznej – droga o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo działek stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokali usługowych nr U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 na I piętrze budynku usługowo mieszkalnego posadowionego na działce nr 5954 o powierzchni 5601 m² przy ulicy Granicznej 34B w Dąbrowie Górniczej dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

23 wrzesień 2024 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do ośmiu wydzielonych lokali handlowo usługowych nr U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U18 w budynku mieszkalno usługowym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Granicznej 34 B wynosi:

$$W_L = 11\,281\,100,- \text{ zł}$$

Słownie: jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy sto złotych.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:

USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański



Wycena lokali usługowych U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 w budynku przy ul. Granicznej 34 B 1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² zlokalizowana przy ulicy Granicznej w Dąbrowie Górniczej. Opisana jest ona w Księdze Wieczystej Nr KA1D/00017999/6, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej. Działka regularny kształt zbliżony do kwadratu i płaską konfigurację.

Uzbrojenie terenu kompletne. Na działce w posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym oraz pomieszczeniami handlowo usługowymi na pierwszych trzech kondygnacjach naziemnych. Powierzchnia użytkowa samych mieszkań wynosi 3483,60 m² (54 lokale mieszkalnych), a lokale handlowo usługowych 3 643,60 m². Obiekt zrealizowany był na podstawie Pozwolenia na Budowę z dnia 16.10.2017 r. i 18.04.2018 r. Przedmiotem opracowania objęto siedem lokali handlowo usługowych nr U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 na II piętrze. Lokal U21 ma powierzchnię użytkową 182,22 m² i opisany jest w KW Nr KA1D/00063062/6, lokal nr U22 ma powierzchnię 57,74 m² – KW Nr KA1D/00063063/3, lokal nr U23 ma powierzchnię 109,43 m² – KW Nr KA1D/00064064/0, lokal nr U24 ma powierzchnię 625,36 m² – KW Nr KA1D/00063065/7, lokal nr U25 ma powierzchnię 128,67 m² – KW Nr KA1D/00063066/4, lokal nr U26 ma powierzchnię 63,17 m² – KW Nr KA1D/00063067/1, a lokal nr U27 ma powierzchnię 121,88 m² – KW Nr KA1D/00063068/8. Obiekt zgłoszony do użytkowania był Decyzją 07.07.2020 roku (dotyczyło parteru, I piętra i II piętra).

Dojazd do działki bardzo dobry od ulicy Granicznej – droga o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo działek stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokali usługowych nr U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 na II piętrze budynku usługowo mieszkalnego posadowionego na działce nr 5954 o powierzchni 56 a 01 m² przy ulicy Granicznej 34B w Dąbrowie Górniczej dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

23 wrzesień 2024 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do ośmiu wydzielonych lokali handlowo usługowych nr U21, U22, U23, U24, U25, U26 i U27 w budynku mieszkalno usługowym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Granicznej 34 B wynosi:

$$W_L = 11\,313\,000,- \text{ zł}$$

Słownie: jedenaście milionów trzysta trzynaście tysięcy złotych.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:

USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański





Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku.

Raport przygotowany na potrzeby ustalenia wyceny przedmiotu zastawu na zabezpieczenie obligacji zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach.

Wrocław, 6.11.2024



Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 2 z 19

6 listopada 2024 roku

Dla: Pan Prezes Robert Kijak

Na podstawie umowy zawartej 7 października 2024 roku pomiędzy Adatex S.A. (dalej „Zleceniodawca”) oraz fintank sp. z o.o. (dalej „Podmiot Wyceniający” lub „FINTANK”) sporządziliśmy raport z wyceny akcji (dalej „Wycena”) spółki Adatex Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”) o numerze ISIN: PLPIK0000018 (dalej „Akcje”).

Wycena została sporządzona w celu określenia wartości godziwej ceny akcji Spółki przygotowany na potrzeby ustalenia wyceny przedmiotu zastawu na zabezpieczenie obligacji zgodnie z art. 30 ust. 1 „Ustawy o Obligacjach”. Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych oraz z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

FINTANK jest firmą audytorską wyspecjalizowaną w wycenach aktywów. Pomędzy Podmiotem Wyceniającym a Spółką nie występują bezpośrednie powiązania osobowe ani kapitałowe, nie jesteśmy akcjonariuszem Spółki. Powyższe oświadczenie dotyczy również podmiotów kontrolowanych przez Podmiot Wyceniający, pracowników Podmiotu Wyceniającego oraz osoby blisko związane z pracownikami Podmiotu Wyceniającego. Nie jesteśmy biegłym rewidentem Spółki. Nie identyfikujemy również żadnego konfliktu interesów w związku z realizacją Wyceny i sporządzeniem niniejszego Raportu z wyceny (dalej „Raport”).

Zawarte w Raporcie dane, założenia oraz wnioski są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami i zostały przedstawione zgodnie z naszą najlepszą wiedzą. Zlecenie Wyceny i sporządzenia niniejszego Raportu nie było uwarunkowane przygotowaniem lub przedstawieniem w Raporcie wniosków i konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami. Nasze wynagrodzenie nie jest uzależnione od przedstawienia w Raporcie wyników ze z góry zakładanymi wartościami przedmiotu wyceny, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny ani konkluzji Raportu korzystnej dla Spółki. Nasze analizy, opinie i konkluzje przedstawione w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające.

Przyjęliśmy założenie kontynuowania działalności przez Spółkę i opieramy się na historycznych i bieżących wynikach finansowych Spółki na poziomie skonsolidowanym i stanie jej aktywów na Dzień

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f
53-633 Wrocław
NIP: 897-182-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000627891
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 3 z 19

Wyceny, oraz zakładamy, że Spółka nie ma żadnych nieujawnionych rzeczywistych lub warunkowych aktywów lub zobowiązań, żadnych nietypowych zobowiązań innych, niż wynikające z prowadzonej działalności, żadnych istotnych zastawów lub obciążeń aktywów ograniczających ich zbywalność, ani nie jest podmiotem prowadzonych wobec niej postępowań sądowych, które miałyby istotny wpływ na wyniki Wyceny, a prawa Spółki do jej majątku są ważne i zbywalne.

Przy realizacji niniejszego zlecenia nie wykonaliśmy żadnych prac o naturze audytu. Raport nie dotyczy również jakichkolwiek kwestii podatkowych ani prawnych (*due diligence*). Raport nie stanowi również opinii na temat warunków finansowych jakiejkolwiek transakcji (*fairness opinion*), opinii o wypłacalności, ani rekomendacji inwestycyjnej, lecz jest wyceną wartości godziwej w przypadku transakcji pomiędzy hipotetycznym kupującym i hipotetycznym sprzedającym i na zakładany Dzień Wyceny, gdzie zarówno kupujący jak i sprzedający nie są powiązani i posiadają odpowiednią wiedzę na temat przedmiotu transakcji. Wycena jest oceną ekspercką, a nie stwierdzeniem faktów i nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji odnośnie jakiejkolwiek transakcji.

Treść raportu należy traktować jako spójną i jednolitą całość. Żaden element, część lub strona raportu nie może być wykorzystywana bądź interpretowana bez zapoznania się z jego całością. Wycena została sporządzona według stanu na dzień 31 października 2024 roku (dalej „Dzień Wyceny”), przy uwzględnieniu ostatnich dostępnych danych i uwarunkowań istniejących w tym Dniu Wyceny.

SPIS TREŚCI

1. Część ogólna	5
1.1. Przedmiot i cel wyceny	5
1.2. Autor wyceny	6
1.3. Podstawa prawna wyceny	6
1.4. Źródła informacji.....	6
1.5. Wybór metody wyceny	7
2. Część szczegółowa	11
2.1. Profil działalności Spółki.....	11
2.2. Analiza kursu giełdowego	12
2.3. Wycena akcji	13
3. Wynik wyceny i podsumowanie	17

1. Część ogólna

1.1. Przedmiot i cel wyceny

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę fintank sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f, 53-633 Wrocław, NIP: 897-182-63-91. Przedmiotem wyceny jest wycena akcji Adatex S.A. w celu ustalenia wartości przedmiotu zastawu rejestrowego, który zostanie ustanowiony na zabezpieczenie emisji obligacji wyemitowanych przez Adatex Spółka Akcyjna w oparciu o umowę o oferowanie obligacji pomiędzy Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach:

Nazwa:	Adatex S.A.
Adres:	Graniczna 34B / U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
KRS:	0000451245
NIP:	6922492411
REGON:	021441191
ISIN:	PLPIK0000018
Dzień Wyceny:	31 października 2024 roku
Liczba akcji:	320 611 350
Rynek notowań:	NewConnect

Data pierwszego notowania: 27 sierpnia 2013 roku

Akcje Spółki o symbolu ADX i nazwie skrótovej ADATEX notowane są na NewConnect – zorganizowanym rynku akcji prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie poza rynkiem regulowanym w formule alternatywnego systemu obrotu. Należy zaznaczyć, iż Spółka jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej. W wycenie należy uwzględniać dane dotyczące jej sprawozdań skonsolidowanych, które będą różnić się od jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki.

FINTANK nie przeprowadzał badania ksiąg rachunkowych ani dokumentacji formalno-prawnej Spółki. FINTANK dokonał ogólnej weryfikacji pod względem spójności powszechnie dostępnych danych finansowych, w szczególności opublikowanych w systemach ESPI i EBI. Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, że pomimo przeprowadzonej oceny wiarygodności powszechnie dostępnych dokumentów oraz informacji, ich ewentualna niezgodność z rzeczywistością, może mieć znaczący wpływ na wyniki

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f
53-633 Wrocław
NIP: 897-182-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000627891
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 6 z 19

przeprowadzonej wyceny. Ponieważ Spółka nadzorowana jest przez Komisję Nadzoru Finansowego, zakładamy, że dane udostępniane przez Spółkę w systemach ESPI i EBI są rzetelne.

1.2. Autor wyceny

Autorem niniejszej wyceny jest Robert Pabich.

Robert Pabich od prawie 25 lat pracuje w audycie i finansach, w latach 2001-2014 w Arthur Andersen, Ernst&Young i Deloitte ostatnio na stanowisku dyrektora audytu. W roku 2007 roku uzyskał uprawnienia biegłego rewidenta. W tym czasie zrealizował m.in. audyty sprawozdań finansowych oraz usługi biegłego rewidenta przy Prospekcie Emisyjnym m.in. grupy kapitałowej Tarczyński oraz grupy Kapitałowej Impel na potrzeby IPO (pierwsza emisja akcji na GPW). W latach 2014-2016 dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finance) gdzie odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W roku 2016 pełniąc funkcję dyrektora finansowego w grupie Dijo odpowiadał za finanse (kontroling finansowy i produkcyjny, dział księgowy, kadry i płace IT). Od 2014 niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC Rokita S.A., od 2018 roku niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC EXOL S.A. W latach 2023 -2024 pełnił funkcję członka rady nadzorczej oraz przewodniczącego komitetu audytu giełdowej grupy Libet S.A. Od 2016 w zarządzie fintank sp. z o.o. specjalizującej się w wycenach.

1.3. Podstawa prawna wyceny

Wycena dokonana została w związku z wynikającym z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708; dalej: „Ustawa o obligacjach”) obowiązkiem emitenta obligacji, w przypadku ustanowienia zastawu jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, do poddania przedmiotu zastawu wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność oraz do udostępnienia tej wyceny lub jej skrótu w warunkach emisji, o których mowa w art. 5 Ustawy o obligacjach.

FINTANK spełnia kryteria określone w art. 30 ust. 1. Ustawy o obligacjach tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

1.4. Źródła informacji

W celu oszacowania wartości godziwej ceny akcji Spółki („Przedmiot Wyceny”) niezbędne było przeprowadzenie analizy informacji finansowych, kluczowych założeń i pozostałych informacji dotyczących działalności wykonywanej przez Spółkę oraz podmioty należące do jej grupy kapitałowej.

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f
53-633 Wrocław
NIP: 897-182-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000627891
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 7 z 19

Wykorzystano informacje ogólnodostępne raportowane przez Spółkę w raportach okresowych i bieżących, jak również notowania akcji Spółki na GPW S.A. w Warszawie.

Wykorzystano informacje otrzymane od Spółki, w tym w szczególności model z projekcjami finansowymi oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2023 roku i skonsolidowane sprawozdanie za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku.

Otrzymane od Spółki dane nie były weryfikowane pod względem ich zgodności ze stanem faktycznym. Autor oraz Podmiot Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za dokładność i kompletność raportów okresowych i bieżących Spółki lub dostarczonych informacji ani za nienależyte wykonanie usługi będące następstwem nieprawdziwych, nierzetelnych lub niedokładnych informacji opublikowanych przez Spółkę lub otrzymanych od Spółki.

1.5. Wybór metody wyceny

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości godziwej ceny akcji Spółki na potrzeby ustalenia wyceny przedmiotu zastawu na zabezpieczenie obligacji zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Akcje te według obowiązujących regulacji rachunkowych stanowią aktywa finansowe. Wycena powinna być przeprowadzona do wartości godziwej tj. wartości po jakiej dwie dobrze poinformowane, niepowiązane strony mogłyby dokonać transakcji wymiany.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art. 28 ust. 6:

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

Podobnie wartość godziwą definiują zapisy Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) 13 Wycena wartości godziwej (par. 2):

„Wartość godziwa nie jest wyceną specyficzną dla danej jednostki, lecz wyceną opartą na danych rynkowych. W przypadku niektórych aktywów i zobowiązań może istnieć dostęp do obserwowalnych

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 8 z 19

transakcji rynkowych lub informacji rynkowych. W przypadku innych aktywów i zobowiązań obserwowalne transakcje rynkowe lub informacje rynkowe mogą nie być dostępne. W obydwu przypadkach cel wyceny godziwej wartości jest jednak taki sam – chodzi o oszacowanie, jaka byłaby cena w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku w dniu wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych (tj. cena wyjścia na dzień wyceny z perspektywy uczestnika rynku, który posiada składnik aktywów lub ma zobowiązanie).”

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych:

„§ 14. 1. Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

§ 15. Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- 1) wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- 2) oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- 3) zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- 4) oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;
- 5) oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.”

Zawarte w par. 15 rozporządzenia metody wyceny są wymienione w tzw. hierarchii ważności zasad wyceny (hierarchii wartości godziwej) określonej przez MSSF 13, a także w rozporządzeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych. Zgodnie z tymi dokumentami

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 9 z 19

wycena powinna być przeprowadzona według najwyższej możliwej hierarchii. Zgodnie z art. 24 rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych:

„1. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składnika lokat uznaje się:

- 1) cenę z aktywnego rynku (poziom 1 hierarchii wartości godziwej);
- 2) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1, cenę otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej);
- 3) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1 i 2, wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).”

Analogiczne przepisy znajdują się w zapisach Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 13 Wycena wartości godziwej:

„72. W celu zwiększenia spójności i porównywalności wycen wartości godziwej i powiązanych ujawnianych informacji w niniejszym standardzie ustanowiono hierarchię klasyfikacji na trzech poziomach (zob. paragrafy 76–90) danych wejściowych na potrzeby technik wyceny stosowanych do wyceny wartości godziwej. W hierarchii wartości godziwej najwyższy priorytet nadano cenom notowanym (niepodlegającym korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania (dane wejściowe na poziomie 1), zaś najniższy priorytet – nieobserwowalnym danym wejściowym (dane wejściowe na poziomie 3).”

W analizowanym przypadku oznacza to, że zarówno polskie jak również międzynarodowe przepisy w zakresie wyceny w przypadku spółki notowanej na aktywnym rynku oczekują, iż wycena będzie przeprowadzona w oparciu o kurs giełdowy, jeżeli rynek ten można uznać za aktywny.

Zgodnie z par. 2 punkt 19 rozporządzenia w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych przez aktywny rynek rozumie się rynek, na którym transakcje dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów lub zobowiązania, w tym rynki giełdowe, rynki pośredników, rynki brokerskie i rynki transakcji bezpośrednich, które cechują się taką częstotliwością i wolumenem.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 10 z 19

Akcje Spółki są notowane od 2013 roku na alternatywnym rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, liczba akcji w wolnym obrocie (*free float*) wynosi ponad 16,5%, a wartość akcji w wolnym obrocie wynosi powyżej 3 mln Euro (na dzień 31.10.2024), co wskazuje że rynek giełdowy dla akcji Spółki można uznać za aktywny. W konsekwencji wycena akcji Spółki winna zostać przeprowadzona zgodnie z hierarchią 1 wartości godziwej przy zastosowaniu ceny z aktywnego rynku.

Reasumując, w przypadku wyceny wartości godziwej akcji Adatex S.A. zasadne jest zastosowanie ceny z aktywnego rynku w formie notowań ceny akcji Adatex S.A. na rynku NewConnect przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego na podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego a podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy. Takie podejście zostało zapisane w projekcie Warunków Emisji Obligacji, na potrzeby których będzie ustanowione zabezpieczenie na akcjach Adatex S.A. Dodatkowo pomocniczo sprawdziliśmy wycenę metodami porównawczą oraz dochodową i ustaliliśmy, że wycena giełdowa nie przewyższa wycen teoretycznych z modeli wyceny metodami porównawczą i dochodową.

2. Część szczegółowa

2.1. Profil działalności Spółki

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność deweloperską na rynku aglomeracji śląskiej i aglomeracji warszawskiej. Spółka jest spółką dominującą w Grupie Kapitałowej (dalej „Grupa”). Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jako dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków bezpośrednio i poprzez spółki celowe.

W skład Grupy na dzień na 30.06.2024 r. wchodzi Spółka i 6 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony i podlegają konsolidacji.

Tabela 1. Spółki zależne w Grupie

Lp.	Podmiot- spółki zależne	Siedziba	Udział Spółki	Profil działalności
1	Adatex3Stawy Sp. z o.o.	Dąbrowa Górnicza	100%	Działalność deweloperska
2	Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji	Dąbrowa Górnicza	100%	Działalność deweloperska
3	Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.	Dąbrowa Górnicza	100%	Działalność deweloperska
4	Adatex Gwiazdka Sp. z o.o.	Dąbrowa Górnicza	100%	Działalność deweloperska
5	Adatex Kaskada Sp. z o.o.	Dąbrowa Górnicza	100%	Działalność deweloperska
6	Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.	Dąbrowa Górnicza	100%	Działalność deweloperska

Źródło: Skonsolidowany Raport Śródroczny Adatex S.A. za II kwartały 2024 r.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

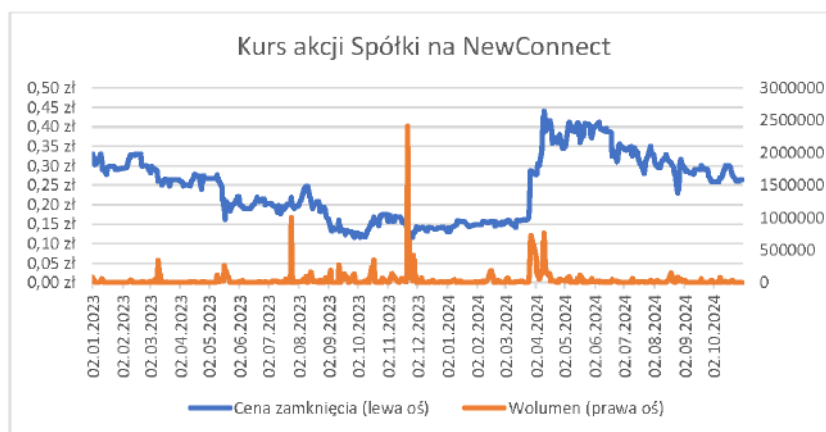
Strona 12 z 19

2.2. Analiza kursu giełdowego

Na początku 2023 roku akcje Adatex S.A. na zamknięciu kosztowały 0,33 zł, cena akcji na datę 31.10.2024 r. wynosiła 0,26 zł. Notowania akcji nieznacznie się więc zmieniły. Poniższy Wykres 1 przedstawia kurs rynkowy w okresie 02.01.2023 – 31.10.2024 z ceną rynkową w Dniu Wyceny na poziomie 0,26 zł.

Na rynku NewConnect warszawskiej giełdy, jeśli na danej sesji giełdowej nie dochodzi do żadnych transakcji na danym walorze, to kurs zamknięcia pozostaje niezmienny w stosunku do kursu zamknięcia z poprzedniej sesji. Oznacza to, że kurs zamknięcia ustala się na podstawie ostatniego dostępnego kursu, przy którym doszło do transakcji. Jeśli przez kilka sesji z rzędu nie dochodzi do żadnych transakcji, kurs zamknięcia na każdej z tych sesji będzie taki sam, jak kurs zamknięcia z ostatniej sesji, na której była aktywność.

Wykres 1. Kurs cen giełdowych akcji Adatex S.A. w latach 2023-2024



Statystyki opisowe	
Średnia	0.24 zł
Odchylenie standardowe	0.08 zł
Mediana	0.26 zł
Kurtoza	-1.02
Skośność	0.28
Minimum	0.11 zł
Maksimum	0.44 zł
Wolumen	
Średnia	45702

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

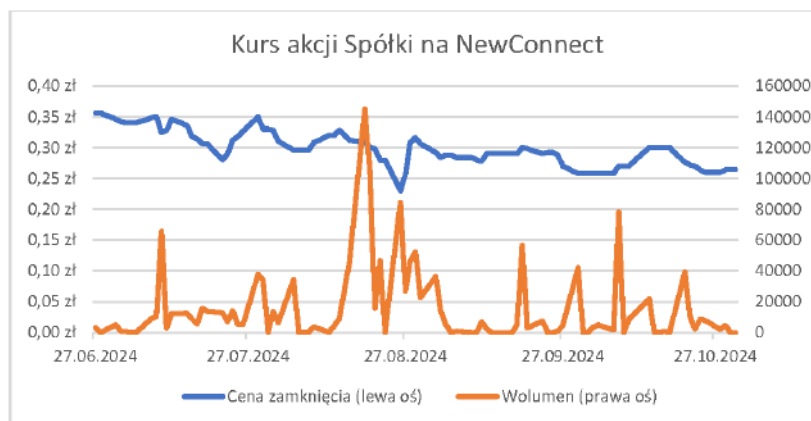
2.3. Wycena akcji

Wycena akcji została przeprowadzona z wykorzystaniem definicji wartości godziwej wymienionej w ustawie o rachunkowości, zgodnie z którą za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwa instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cenę rynkową pomniejszoną o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca.

Ponieważ od roku 2013 akcje Spółki notowane są na rynku zorganizowanym NewConnect, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie poza rynkiem regulowanym w formule alternatywnego systemu obrotu (ASO), podlegający jednak nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, uznaliśmy że umożliwia to wycenę akcji w oparciu o notowania giełdowe.

W naszej ocenie cena akcji obliczona przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego na podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 90 dni kalendarzowych lub przy zastosowaniu dostępnego średniego kursu zamknięcia akcji wyliczonego a podstawie notowań z dni sesyjnych na GPW z ostatnich 30 dni kalendarzowych, w zależności od tego, który z nich będzie niższy, dobrze odzwierciedla wartość godziwą ceny akcji Spółki w podejściu ostrożnościowym. Poniżej przedstawiono wykres notowań giełdowych akcji Adatex S.A. w okresie ostatnich 90 dni kalendarzowych.

Wykres 2. Kurs cen giełdowych akcji Adatex S.A. w okresie ostatnich 90 dni kalendarzowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 14 z 19

W poniższej tabeli przedstawiono kurs zamknięcia oraz wolumen akcji w okresie od 3 sierpnia 2024 r. do 31 października 2024 r.

Data	Zamknięcie	Wolumen	Udział % w wolumenie
05.08.2024	0.30 zł	34376	3.32%
06.08.2024	0.30 zł	0	0.00%
07.08.2024	0.30 zł	426	0.04%
08.08.2024	0.30 zł	350	0.03%
09.08.2024	0.31 zł	3520	0.34%
12.08.2024	0.32 zł	240	0.02%
13.08.2024	0.32 zł	4350	0.42%
14.08.2024	0.33 zł	9100	0.88%
16.08.2024	0.31 zł	46100	4.46%
19.08.2024	0.31 zł	144947	14.01%
20.08.2024	0.30 zł	104571	10.11%
21.08.2024	0.30 zł	15801	1.53%
22.08.2024	0.28 zł	46571	4.50%
23.08.2024	0.28 zł	35	0.00%
26.08.2024	0.23 zł	84378	8.16%
27.08.2024	0.26 zł	26879	2.60%
28.08.2024	0.31 zł	46640	4.51%
29.08.2024	0.32 zł	52105	5.04%
30.08.2024	0.31 zł	22710	2.20%
02.09.2024	0.29 zł	36252	3.51%
03.09.2024	0.28 zł	13552	1.31%
04.09.2024	0.29 zł	4951	0.48%
05.09.2024	0.29 zł	0	0.00%
06.09.2024	0.28 zł	1001	0.10%
09.09.2024	0.28 zł	0	0.00%
10.09.2024	0.28 zł	50	0.00%
11.09.2024	0.28 zł	6950	0.67%
12.09.2024	0.29 zł	2300	0.22%
13.09.2024	0.29 zł	0	0.00%
16.09.2024	0.29 zł	0	0.00%
17.09.2024	0.29 zł	0	0.00%
18.09.2024	0.29 zł	5201	0.50%
19.09.2024	0.30 zł	56502	5.46%
20.09.2024	0.30 zł	2899	0.28%
23.09.2024	0.29 zł	7426	0.72%
24.09.2024	0.29 zł	50	0.00%
25.09.2024	0.29 zł	0	0.00%
26.09.2024	0.29 zł	1001	0.10%
27.09.2024	0.27 zł	4550	0.44%
30.09.2024	0.26 zł	41874	4.05%
01.10.2024	0.26 zł	50	0.00%

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 15 z 19

02.10.2024	0.26 zł	40	0.00%
03.10.2024	0.26 zł	3540	0.34%
04.10.2024	0.26 zł	4894	0.47%
07.10.2024	0.26 zł	1575	0.15%
08.10.2024	0.27 zł	78446	7.58%
09.10.2024	0.27 zł	0	0.00%
10.10.2024	0.27 zł	8481	0.82%
11.10.2024	0.28 zł	12071	1.17%
14.10.2024	0.30 zł	21806	2.11%
15.10.2024	0.30 zł	50	0.00%
16.10.2024	0.30 zł	40	0.00%
17.10.2024	0.30 zł	960	0.09%
18.10.2024	0.30 zł	50	0.00%
21.10.2024	0.28 zł	39078	3.78%
22.10.2024	0.27 zł	10060	0.97%
23.10.2024	0.27 zł	2276	0.22%
24.10.2024	0.26 zł	8466	0.82%
25.10.2024	0.26 zł	7926	0.77%
28.10.2024	0.26 zł	2041	0.20%
29.10.2024	0.26 zł	4727	0.46%
30.10.2024	0.26 zł	0	0.00%
31.10.2024	0.26 zł	0	0.00%
	Średnia	Suma	
	0.28 zł	1034235	100.00%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Za wartość 1 akcji, Adatex S.A., uznaliśmy średni arytmetyczny kurs akcji w okresie ostatnich 30 dni kalendarzowych tj. od 02.10.2024 r. do 31.10.2024 r. w wysokości 0,27 zł.

Poniżej zaprezentowano średni arytmetyczny kurs akcji z ostatnich 30 i 90 dni kalendarzowych i miesięcy oraz jego odchylenie standardowe, wartości maksymalne i minimalne, średnie arytmetyczne i mediany oraz ostatni kurs 0,26 zł z 31 października 2024 r.

Kurs	30 dni kalendarzowych	90 dni kalendarzowych
Średnia	0.27 zł	0.28 zł
Odchylenie standardowe	0.02 zł	0.02 zł
Mediana	0.27 zł	0.29 zł
Minimum	0.26 zł	0.23 zł
Maksimum	0.30 zł	0.33 zł
Wolumen		
Średnia	9388	16416

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 16 z 19

Obliczenie wartości wszystkich akcji:

Liczba wszystkich wyemitowanych akcji	320 611 350
Wartość 1 akcji	0.27 zł
Kapitalizacja Adatex S.A.	86 565 065 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Stooq.pl

Raport z wyceny akcji Adatex S.A. na dzień wyceny 31 października 2024 roku

Strona 17 z 19

3. Wynik wyceny i podsumowanie

Na dzień 31 października 2024 roku, łączna wartość 320 611 350 akcji wyemitowanych przez Adatex S.A. wynosiła 86 565 065 zł, a wartość 1 akcji wyniosła 0,27 zł.

W imieniu fintank sp. z o.o.:

Robert Pabich

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Robert Grzegorz Pabich
Data: 2024.11.06 16:53:37 CEST

Członek Zarządu

Biegły rewident nr ewid. 11179

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. K. Michalczyka 5 lok. 2/21f
53-633 Wrocław
NIP: 897-182-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000627891
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

Zastrzeżenia prawne

Niniejszy Raport, a także wszystkie sformułowane opinie i zaprezentowane wnioski dotyczące wycenianych aktywów, podlegają i są zależne od wymienionych poniżej ogólnych warunków i zastrzeżeń oraz wszelkich innych warunków i zastrzeżeń, które zostały wymienione w niniejszym Raporcie. Akceptacja lub wykorzystanie niniejszego Raportu oznacza zgodę na wszelkie warunki i zastrzeżenia wymienione w Raporcie.

- **Dystrybucja Raportu** – Niniejszy Raport został sporządzony zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na zlecenie Klienta w oparciu o umowę zawartą pomiędzy FINTANK a Klientem w związku z planowaną emisją obligacji Spółki. Klient jest uprawniony do przekazania Raportu (w pełnej wersji ostatecznej) podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską obsługującemu Klienta w Transakcji tj. Noble Securities S.A z siedzibą w Warszawie („Podmiot Pośredniczący” w rozumieniu Ustawy o Ofercie), który w oparciu o wymogi Ustawy o Ofercie regulującej ofertę publiczną lub prywatną obligacji Spółki będzie mógł udostępnić Raport (w pełnej wersji ostatecznej) na swojej stronie internetowej, stronie internetowej Spółki oraz poprzez agencje informacyjne. Ponadto, Podmiot Pośredniczący może, przekazać Raport (w pełnej wersji ostatecznej) swoim klientom i potencjalnym klientom, Komisji Nadzoru Finansowego, administratorowi zabezpieczeń oraz wszystkim innym podmiotom niezbędnym w toku ustanawiania zabezpieczeń, rejestracji w KDPW oraz wprowadzania do obrotu na rynku Catalyst obligacji emitowanych przez Spółkę. Z zastrzeżeniem powyższych uprawnień, Raport nie może być ujawniany, udostępniany, cytowany lub publikowany, w całości lub w części, bez uprzedniej pisemnej zgody FINTANK. FINTANK nie ponosi żadnej odpowiedzialności za straty poniesione przez Klienta lub przez inne strony w wyniku rozpowszechnienia, publikacji, powielenia lub wykorzystania Raportu wbrew powyższym postanowieniom. Niezależnie od powyższego, Raport może zostać ujawniony (jednak tylko w pełnej wersji ostatecznej) w przypadku, gdy wymagają tego przepisy prawa, w szczególności decyzją właściwego sądu.

- **Zakres prac** – Dokonanie oszacowania wartości jakiegokolwiek instrumentu finansowego lub podmiotu gospodarczego powstaje w oparciu o ocenę uwzględniającą katalog dostępnych informacji. Niniejsza Wycena została sporządzona z wykorzystaniem informacji przekazanych przez autoryzowanych przedstawicieli Klienta oraz jego doradców jak również informacji pozyskanych z innych źródeł uznanych powszechnie za wiarygodne, które zostały przedstawione w Raporcie i zawiera pewne ograniczenia i wyłączenia. Przedstawione w Raporcie liczby mogły w pewnych przypadkach podlegać zaokrągleniom w stosunku do danych szczegółowych. Prace FINTANK związane z wydaniem niniejszego Raportu nie obejmowały analiz stanu finansowego lub prawno-podatkowego Spółki (tzw. *due diligence*), ewentualnych skutków finansowo-księgowo-podatkowych lub kwestii prawnych, które mogą być istotne z punktu widzenia realizacji Wezwania. FINTANK przyjęło założenie, że nie są prowadzone postępowania dotyczące Spółki lub jej majątku, których efekt finansowy powinien być dodatkowo ujęty w sprawozdaniach finansowych Spółki, a prawa Spółki do jej majątku są ważne i zbywalne. FINTANK nie przeprowadziło niezależnej wyceny ani oszacowania aktywów lub pasywów Spółki, nie przeprowadziło również badania sprawozdań finansowych Spółki.

- **Natura Raportu** – Raport nie stanowi opinii na temat warunków finansowych Transakcji (*fairness opinion*), opinii o wypłacalności, ani rekomendacji inwestycji, lecz jest wyceną wartości godziwej w przypadku transakcji pomiędzy hipotetycznym kupującym i hipotetycznym sprzedającym i na zakładaną Datę Wyceny, gdzie zarówno kupujący jak i sprzedający posiadają odpowiednią wiedzę na temat przedmiotu transakcji. Niniejszy Raport jest oceną ekspercką, a nie stwierdzeniem faktów i nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji odnośnie przeprowadzenia Wezwania (np. z punktu widzenia samej decyzji o przeprowadzeniu Wezwania, czy stanowi ono optymalne rozwiązanie dla wzywającego, Spółki bądź jej akcjonariuszy, momentu jego przeprowadzenia bądź jakiegokolwiek innego aspektu Wezwania), czy też odpowiedzi lub jej braku na Wezwanie przez akcjonariuszy Spółki.

- **Założenie o kontynuowaniu działalności, brak nieujawnionych zobowiązań warunkowych** – Niniejsza Wycena: (i) zakłada, że na Datę Wyceny Spółka będzie kontynuowała działalność, (ii) jest oparta na historycznych i bieżących wynikach finansowych Spółki na poziomie skonsolidowanym i stanie jej aktywów na Datę Wyceny; (iii) zakłada, że Spółka nie ma żadnych nieujawnionych rzeczywistych lub warunkowych aktywów lub zobowiązań, żadnych

nietypowych zobowiązań innych, niż wynikające z prowadzonej działalności, żadnych istotnych zastawów lub obciążeń aktywów ograniczających ich zbywalność, ani nie jest podmiotem prowadzonych wobec niej postępowań karnych, które miałyby istotny wpływ na wyniki naszej analizy.

- **Brak weryfikacji dostarczonych danych** – FINTANK przyjął założenie, że wszelkie informacje przekazane do FINTANK są zgodne ze stanem faktycznym i odpowiadają najlepszej wiedzy Klienta co do sytuacji obecnej i możliwości rozwoju Spółki na Datę Wyceny z operacyjnego i finansowego punktu widzenia. W ramach zleconych prac FINTANK wykorzystywał również informacje ogólnie dostępne w uznanych źródłach informacji. Żadna z tych informacji nie podlegała audytowi, weryfikacji lub potwierdzeniu przez FINTANK.

- **Odpowiedzialność Klienta i stron trzecich** – Klient oraz strony trzecie zobowiązane są do niezależnej i krytycznej oceny przedstawionych przez FINTANK wniosków w Raporcie oraz ponoszą wyłączną odpowiedzialność za podjęte na jego podstawie decyzje w szczególności w przypadku, gdy fakty i okoliczności różniłyby się od przedstawionych w niniejszym dokumencie. Wycena bazuje na danych przekazanych przez przedstawicieli Klienta, za poprawność których odpowiedzialność FINTANK jest wyłączona. FINTANK oraz pracownicy FINTANK nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek działania Klienta lub stron trzecich, lub ich brak, podjęte na podstawie informacji zawartych w niniejszym Raporcie.

- **Wydarzenia po Dniu Wyceny** – Warunki naszej Umowy nie zobowiązują nas do aktualizacji Raportu ani Wyceny. Zwracamy uwagę, iż w związku z działaniami zbrojnymi na terytorium Ukrainy rozpoczętymi 24 lutego 2022 roku, można oczekiwać między innymi: trudności w zaspokajaniu rosnącego popytu, niedoboru oraz wzrostu cen surowców i produktów, zakłóceń w łańcuchach dostaw, wzrostu poziomów inflacji oraz zacieśniania polityki monetarnej, co może dotknąć wiele podmiotów gospodarczych, a także Spółkę, co w sposób bezpośredni może przełożyć się na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

- **Kwestie prawne** – FINTANK nie ponosi żadnej odpowiedzialności prawnej odnośnie interpretacji prawa lub umów. W ramach prac przedstawionych w Raporcie nie dokonaliśmy badania tytułów prawnych Spółki i założyliśmy, iż akcjonariusze posiadają ważny tytuł prawny do akcji lub majątku Spółki. Nie wzięto pod uwagę zastawów i obciążeń, o ile nie zaznaczono inaczej. Założyliśmy, że wszelkie wymagane prawem licencje, pozwolenia itp. są w pełni ważne i nie przeprowadziliśmy żadnych niezależnych testów co do występowania ryzyka związanego z negatywnym oddziaływaniem na środowisko naturalne. FINTANK nie bierze odpowiedzialności za dopuszczalność metod Wyceny zastosowanych w Raporcie dla innych celów niż określono w Umowie, w szczególności jako dowodu sądowego lub dla innych potrzeb określonych przez prawo. Ocena przydatności niniejszej Wyceny dla celów rozważań prawnych pozostaje w gestii Klienta i jego doradców prawnych. Niniejsza Wycena zawiera pewne założenia i szacunki, które zostały przejrane i zaakceptowane przez Klienta w odrębnym oświadczeniu. W najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa FINTANK nie będzie ponosić żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za wszelkie koszty, szkody, straty lub wydatki poniesione przez Klienta lub inne osoby, które mogłyby wynikać z wykorzystania lub polegania na niniejszym Raporcie. Niniejszy Raport nie jest skierowany do stron trzecich i nie powoduje żadnych zobowiązań FINTANK wobec stron trzecich, w związku z czym FINTANK nie ponosi odpowiedzialności w stosunku do stron trzecich. Zgodnie z Umową, odpowiedzialność FINTANK wobec Klienta jest ograniczona a odpowiedzialność FINTANK wobec stron trzecich jest wykluczona.

- **Pozostałe kwestie** – FINTANK nie ponosi odpowiedzialności za zmianę kursu akcji Spółki w wyniku opublikowania niniejszego Raportu. FINTANK nie wyraża opinii na temat kształtowania się kursu akcji Spółki w przyszłości w przypadku dojścia lub niedojścia Wezwania do skutku. FINTANK nie był zaangażowany w prace związane z Transakcją pośredniego nabycia akcji (opisaną w dalszej części niniejszego Raportu). Zgodnie z Umową, niniejszy Raport został przygotowany przy założeniu, że jego treść jest przeznaczona wyłącznie na potrzeby art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z powyższym, treść Raportu nie może być wykorzystywana (w tym cytowana ani stanowić odniesienia dla innych publikacji, zarówno w całości jak i w części) do innych celów aniżeli wskazanych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.