

**WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII B
INTERBUD – LUBLIN S.A.**

Lublin, dnia 05 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. **„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 (na dzień sporządzenia Warunków Emisji) jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń”** oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV p., 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni odpowiednio funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipoteki i Hipoteki Dodatkowej (w przypadku jej ustanowienia) – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
 - 1.1.3. **„Agent Kalkulacyjny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji);
 - 1.1.4. **„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 przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji);
 - 1.1.5. **„Agent Techniczny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
 - 1.1.6. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
 - 1.1.7. **„Brak Zezwolenia”** oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określone jest Oprocentowanie, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Oprocentowania jest niemożliwe;
 - 1.1.8. **„Dłużnik Hipoteczny”** oznacza spółkę bezpośrednio lub pośrednio zależną Emitenta, będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej;
 - 1.1.9. **„Dzień Badania”** oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;
 - 1.1.10. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW;
 - 1.1.11. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - 1.1.12. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 10.4;

- 1.1.13. **„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;
- 1.1.14. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:
- a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji,
 - b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
 - c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,
 - d) 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,
 - e) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu,
- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.15. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.16. **„Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV”** oznacza dzień sporządzenia ostatniej Okresowej Wyceny Nieruchomości;
- 1.1.17. **„Dzień Warunkowego Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji pod warunkiem ich rejestracji w KDPW;
- 1.1.18. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3;
- 1.1.19. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 8.1;
- 1.1.20. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.6 lit. a);

- 1.1.21. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza będącą emitentem Obligacji Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, Aleje Raławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, posiadającą NIP: 7120152242 i REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 PLN (w całości wpłaconym), dla której prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta;
- 1.1.22. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza 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 prowadzona będzie Oferta;
- 1.1.23. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.24. „**Grupa Emitenta**” oznacza łącznie Emitenta oraz inne podmioty objęte Sprawozdaniem Finansowym;
- 1.1.25. „**Hipoteka Dodatkowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.1.3 lit. a);
- 1.1.26. „**Hipoteka Podstawowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.1;
- 1.1.27. „**Hipoteki**” oznacza łącznie Hipotekę Podstawową oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;
- 1.1.28. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.29. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.30. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.31. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 10.6.8 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.32. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 10.5;
- 1.1.33. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.34. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt. 10.5.1 i 10.5.2, służącą do ustalenia Oprocentowania;
- 1.1.35. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza sporządzone w związku z Ofertą memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.36. „**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza nieruchomość, której prawo własności lub użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie Emitentowi lub Dłużnikowi Hipotecznemu i zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;
- 1.1.37. „**Nieruchomość Podstawowa**” oznacza nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną położoną w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m² (jeden tysiąc metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Lublin-

Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00000043/1, której wyłącznym właścicielem jest Emitent;

- 1.1.38. **„Nieruchomości”** oznacza łącznie Nieruchomość Podstawową oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową;
- 1.1.39. **„Obligacje”** oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii B, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.40. **„Obligatariusz”** oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
- 1.1.41. **„Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.42. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.43. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
- 1.1.44. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 10.4;
- 1.1.45. **„Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.6 lit. f);
- 1.1.46. **„Okresowa Wycena Nieruchomości”** oznacza wycenę Nieruchomości sporządzoną co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń. Okresowa Wycena Nieruchomości może stanowić jednolity dokument obejmujący wycenę wszystkich Nieruchomości lub zestaw dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości;
- 1.1.47. **„Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Kwoty Odsetek;
- 1.1.48. **„Oświadczenia Egzekucyjne”** oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz – w przypadku jego złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej;
- 1.1.49. **„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.4.4;
- 1.1.50. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt (vii);
- 1.1.51. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt (i);

- 1.1.52. „**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.3.1;
- 1.1.53. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.2.2;
- 1.1.54. „**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 złotego;
- 1.1.55. „**Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej**” oznacza rzeczoznawcę majątkowego Leszka Wrońskiego (nr uprawnień: 1848) spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który dokonał wyceny Nieruchomości Podstawowej, stanowiącej Załącznik nr 2;
- 1.1.56. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.57. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.58. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.59. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.60. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.61. „**Premia**” oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3.4;
- 1.1.62. „**Program**” oznacza I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji ustanowiony na podstawie uchwały nr 10/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
- 1.1.63. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.3;
- 1.1.64. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.65. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.66. „**Raporty Okresowe**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);
- 1.1.67. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.68. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyt, w szczególności Regulamin ASO;

- 1.1.69. **„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;
- 1.1.70. **„Regulacje Rynku Regulowanego”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania rynku regulowanego, w szczególności Regulamin GPW;
- 1.1.71. **„Regulamin ASO”** oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.72. **„Regulamin GPW”** oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 16 sierpnia 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.73. **„Regulamin KDPW”** oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 08 września 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.74. **„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;
- 1.1.75. **„Rozporządzenie 2017/1129”** lub **„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;
- 1.1.76. **„Skorygowane Kapitały Własne”** oznacza wykazaną w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym wartość kapitału własnego Grupy Emitenta powiększoną o (i) wartość wypłaconych i niezwróconych na Dzień Badania świadczeń głównych stanowiących Wierzytelności Podporządkowane lub Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe i (ii) różnicę pomiędzy wartością posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości wynikającą z aktualnego na Dzień Badania operatu szacunkowego, a ich wartością bilansową oraz pomniejszoną o (i) wartości niematerialne i prawne i (ii) wielkość kapitału własnego przypadającą udziałom niekontrolującym;
- 1.1.77. **„Sprawozdania Finansowe”** oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;
- 1.1.78. **„Stopa Bazowa”** oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 10.6.1 – 10.6.13 stopę bazową, służącą do ustalenia Oprocentowania;
- 1.1.79. **„Strona Internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://interbud.com.pl/> lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.80. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 08 września 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.81. **„Świadcstwo Depozytowe”** oznacza świadcstwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

- 1.1.82. „**Uchwała Emisyjna**” oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/12/2025 z dnia 05 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B i ustalenia warunków ich emisji;
- 1.1.83. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.1;
- 1.1.84. „**Umowa Podporządkowania**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.3;
- 1.1.85. „**Ustawa o Hipotece**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.86. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.87. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.88. „**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;
- 1.1.89. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.90. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.91. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji następujący przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9;
- 1.1.92. „**Weksel**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.2;
- 1.1.93. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki 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;
- 1.1.94. „**Wierzyciele Podporządkowani**” oznacza: (i) Tomasza Grodzkiego, (ii) Sylwestra Bogackiego, (iii) Tymona Zastrzeżyńskiego, (iv) Roberta Zajkowskiego, (v) Piotra Biernatowskiego, (vi) Joannę Bartkowiak, (vii) Tomasza Wołowca oraz (viii) Kamila Majewskiego;
- 1.1.95. „**Wierzytelności Podporządkowane**” oznacza wszelkie – istniejące i przyszłe – wierzytelności Wierzycieli Podporządkowanych z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta;
- 1.1.96. „**Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe**” oznacza wszelkie wierzytelności wierzycieli innych niż: (i) Emitent, (ii) podmioty z Grupy Emitenta oraz (iii) Wierzyciele Podporządkowani z tytułu finansowania dłużnego (w szczególności pożyczek) udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta, które na podstawie zatwierdzonej przez Administratora Zabezpieczeń umowy zawartej przez takiego wierzyciela odpowiednio z Emitentem lub podmiotem z Grupy Emitenta i spełniającej warunki określone w pkt. 11.5.2, zostaną podporządkowane wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, co oznacza, że tacy wierzyciele nie będą dochodzić takich wierzytelności, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia takich wierzytelności (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji;
- 1.1.97. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.6, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.98. „**Wskaźnik LTV**” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem

ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta;

1.1.99. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych ustalany na podstawie danych wykazanych w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym;

1.1.100. „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipoteki, Weksel i Umowę Podporządkowania;

1.1.101. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza wykazane w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym 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) wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (i) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (ii) umów leasingu lub (iii) sprzedaży ratalnej),

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 podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza Grupy 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 wypłaconych i niezwróconych świadczeń głównych stanowiących Wierzytelności Podporządkowane lub Wierzytelności Podporządkowane Dodatkowe;

1.1.102. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o wykazaną w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym wartość posiadanych przez Grupę Emitenta środków pieniężnych (w tym o ograniczonej możliwości dysponowania) lub ich ekwiwalentów;

1.1.103. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.104. „**Zobowiązania z Obligacji**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.

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, a wszelkie odwołania do załączników odnoszą do załączników do Warunków Emisji, chyba że z kontekstu wynika inaczej;

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 uchylecia 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 I ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako „B”, 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 w terminach w nich 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 na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują 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.
- 2.4. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego). Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 2.5. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie Uchwały Emisyjnej. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 3.2. 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 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna 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 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).
- 3.3. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).
- 4.2. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 PLN (sto złotych).

- 4.3. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 PLN (sto złotych).
- 4.4. Inwestor zobowiązany jest dokonać zapłaty ceny emisyjnej Obligacji objętych złożonym przez niego zapisem na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym, przy czym środki pieniężne wpłacane przez inwestorów tytułem zapłaty ceny emisyjnej Obligacji gromadzone będą na rachunku bankowym Firmy Inwestycyjnej.

5. WIELKOŚĆ EMISJI

- 5.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych).
- 5.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW.
- 5.3. Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

6. CEL EMISJI

- 6.1. Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 7.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
 - 7.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - 7.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek; oraz
 - 7.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.
- 7.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 7.4. 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.
- 7.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 7.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa i Regulacji KDPW obowiązujących w Dniu Płatności.
- 7.7. 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 jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 7.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny 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.
- 7.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 7.10. 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.

8. WYKUP OBLIGACJI

- 8.1. Dniem Wykupu jest dzień 29 grudnia 2028 r.
- 8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 8.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 9.1;
- 8.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 9.2;
- 8.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 9.3.
- 8.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 8.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligacją Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii.
- 8.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 8.6. 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.

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

- 9.1. Natychmiastowy wykup Obligacji
- 9.1.1. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa lub Warunków Emisji (bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania):
- a) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej;
- b) w przypadku likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.
- 9.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza
- 9.2.1. 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 natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

9.2.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia Zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

9.2.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadek Naruszenia**”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) Zmiany korporacyjne Emitenta:

- (i) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie przekształcenia Emitenta, podziału Emitenta albo połączenia Emitenta z innym podmiotem.
- (ii) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie przeniesienia siedziby Emitenta za granicę.
- (iii) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o rozwiązaniu Emitenta lub wydane zostanie prawomocne postanowienie właściwego sądu w przedmiocie rozwiązania Emitenta.

b) Utrata przez Emitenta statusu spółki publicznej:

Akcje Emitenta zostaną wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

c) Zaprzestanie prowadzenia działalności deweloperskiej:

Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności gospodarczej związanej z nieruchomościami mniej niż 75% rocznych skonsolidowanych przychodów (w tym przychodów wynikających z wyceny posiadanych nieruchomości do wartości rynkowej).

d) Postępowanie restrukturyzacyjne, układowe i upadłość:

- (i) Właściwy organ korporacyjny Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie:
 - złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta,
 - złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego,
 - 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.

- (ii) Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (iii) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.
- (iv) Zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 (stu pięćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- (v) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność.
- (vi) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (vii) Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia finansowego.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) w dwóch kolejnych Dniach Badania będzie wyższy niż 1,50 lub w dwóch kolejnych Dniach Badania Skorygowane Kapitały Własne osiągną wartość ujemną.

f) Brak spłaty zadłużenia finansowego:

Jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta lub innego podmiotu z Grupy Emitenta z tytułów określonych w pkt. 1.1.101 lit. a) – d) (z wyłączeniem zadłużenia finansowego wobec innego podmiotu z Grupy Emitenta) w łącznej wysokości przekraczającej 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie nie zostanie spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zadłużenia finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego zadłużenia finansowego, zaś Emitent lub odpowiednio podmiot z Grupy Emitenta nie dokona spłaty takiego zadłużenia finansowego lub w inny sposób nie usunie naruszenia, co skutkować będzie brakiem wymagalności zadłużenia finansowego.

g) Brak płatności zasądzonych kwot:

Emitent lub podmiot z Grupy nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych co najmniej 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) lub równowartości tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub prawomocną decyzją administracyjną.

h) Egzekucja:

- (i) Wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego nad Emitentem lub którymkolwiek podmiotem z Grupy Emitenta;

(ii) W odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) równowartość 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych), która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

i) Udzielenie finansowania:

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udzieli pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (iii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 1.000.000 PLN (jeden milion złotych) lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielenie poręczenia:

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta.

k) Zysk. Wypłata dywidendy:

Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta, w szczególności z tytułu podziału zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub skupu akcji własnych lub udzielenia pożyczki na rzecz swoich akcjonariuszy lub w jakikolwiek inny zbliżony ekonomicznie i celowościowo sposób rozdysponuje dochody na rzecz swoich akcjonariuszy.

l) Rozporządzenie majątkiem:

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakikolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 5% (pięć procent) kapitałów własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Emitenta lub innego podmiotu z Grupy Emitenta od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Grupy Emitenta, (ii) rozporządzeń dokonywanych na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta oraz (iii) rozporządzeń dokonywanych w odniesieniu do przestarzałych, zużytych lub zbędnych aktywów.

m) Dług uprzywilejowany terminowo:

- (i) Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta przedterminowo wykupi jakiegokolwiek obligacje (inne niż Obligacje) o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu lub Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona przedterminowej spłaty

jakiegokolwiek udzielonej Emitentowi lub innemu podmiotowi z Grupy Emitenta pożyczki o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu;

- (ii) w skład Zadłużenia Finansowego wchodzić będzie jakiegokolwiek finansowanie dłużne (w szczególności z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych lub otrzymanych pożyczek) udzielone przez podmiot niebędący podmiotem z Grupy Emitenta, o terminie zapadalności przypadającym przed Dniem Wykupu, z wyłączeniem: (i) kredytów bankowych, (ii) innego finansowania dłużnego udzielonego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta według stanu (zarówno co do daty udzielenia finansowania dłużnego, jak również co do kręgu podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta) na Dzień Emisji oraz (iii) finansowania dłużnego, które zostanie w całości przeznaczone na wykup (w tym częściowy) Obligacji;
- (iii) Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona emisji obligacji lub jakichkolwiek innych dłużnych instrumentów finansowych, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta ich wykupu przed Dniem Wykupu bez spełniania jakiegokolwiek warunku (tzw. bezwarunkowa opcja put), chyba że środki pieniężne pozyskane z takiej emisji zostaną przeznaczone na całkowity wykup Obligacji.

n) Zabezpieczenia

- (i) Którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność;
- (ii) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 11.4.2, 11.4.4 lub 15.3 lub nie zapewni należytego wykonania przez Dłużnika Hipotecznego obowiązku określonego w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt. (vii);
- (iii) Emitent rozporządzi prawem własności Nieruchomości Podstawowej lub odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności Nieruchomości Dodatkowej po złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, chyba że takie rozporządzenie:
 - będzie związane z pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji,
 - polegać będzie na ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielanego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta w związku z realizacją inwestycji na Nieruchomości Podstawowej lub Nieruchomości Dodatkowej,
 - polegać będzie na zbyciu Nieruchomości Podstawowej lub Nieruchomości Dodatkowej na rzecz innego podmiotu z Grupy Emitenta, pod warunkiem, że taki podmiot z Grupy Emitenta złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji odpowiednio z Nieruchomości Podstawowej lub Nieruchomości Dodatkowej na zasadach określonych w pkt. 12.1.3 lit. a) ppkt. (vii);
- (iv) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta zaspokoi w całości lub w jakiegokolwiek części Wierzytelność Podporządkowaną;
- (v) umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych nie będą zawierać zastrzeżeń określonych w pkt. 11.5.2.

o) Naruszenie Wskaźnika LTV:

Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), a Emitent nie doprowadzi do jego obniżenia do poziomu nie wyższego niż 80%

(osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w terminie i na zasadach określonych w pkt. 12.1.3., przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, za „doprowadzenie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta)” uznaje się złożenie ważnego i skutecznego Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, a nie ustanowienie (tj. wpisanie do księgi wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) takiej Hipoteki Dodatkowej.

p) Uprzywilejowanie hipoteczne nowych wierzycieli:

W okresie, w którym Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi na nieruchomości nabytej odpowiednio przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta po Dniu Emisji hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności innych niż wierzytelności z tytułu Obligacji, chyba że:

- (i) na takiej nieruchomości uprzednio ustanowiona zostanie Hipoteka Dodatkowa korzystająca z wyższego pierwszeństwa zaspokojenia;
- (ii) taka hipoteka ustanowiona zostanie na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielanego Emitentowi lub podmiotowi z Grupy Emitenta w związku z realizacją inwestycji na nieruchomości obciążanej taką hipoteką.

q) Brak notowania obligacji w ASO:

W przypadku wprowadzenia 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.

r) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona którykolwiek z obowiązków określonych w pkt. 9.2.4, 12.1.1 oraz 12.2.1 - 12.2.3.

s) Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

t) Nieprawdziwość oświadczeń:

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym w przedmiocie wszczętych wobec Emitenta na datę sporządzenia Memorandum Informacyjnego postępowań: upadłościowego, układowego, restrukturyzacyjnego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego okaże się nieprawdziwe w całości lub istotnej części na moment, w którym zostało złożone.

- 9.2.4. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 9.1 – 9.2.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.
- 9.2.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło uprzednią zgodę na wystąpienie takiego zdarzenia w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.
- 9.2.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza:
- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 - 9.2.2 może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia. Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 9.2.4 do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
 - b) 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);
 - c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
 - ii. odpowiednią występującą okoliczność określoną w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 albo trwający Przypadek Naruszenia;
 - d) 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;
 - e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej.

- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 9.2.4 („Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
- i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

9.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

- 9.3.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.
- 9.3.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego trzeciego Okresu Odsetkowego.
- 9.3.3. W celu dokonania 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.
- 9.3.4. 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 Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość Premii
3	0,50%
4	0,25%
5 - 6	0,00%

10. ODSETKI OD OBLIGACJI

10.1. Obligacje są oprocentowane.

10.2. Naliczanie odsetek

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

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

10.2.3. 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 – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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

10.3. Płatność Kwoty Odsetek

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.

10.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji – 4 Dni Robocze	Dzień Emisji	26 czerwca 2026 r.	30 czerwca 2026 r.
2.	24 czerwca 2026 r.	30 czerwca 2026 r.	28 grudnia 2026 r.	30 grudnia 2026 r.
3.	22 grudnia 2026 r.	30 grudnia 2026 r.	28 czerwca 2027 r.	30 czerwca 2027 r.
4.	24 czerwca 2027 r.	30 czerwca 2027 r.	28 grudnia 2027 r.	30 grudnia 2027 r.
5.	23 grudnia 2027 r.	30 grudnia 2027 r.	28 czerwca 2028 r.	30 czerwca 2028 r.
6.	26 czerwca 2028 r.	30 czerwca 2028 r.	27 grudnia 2028 r.	29 grudnia 2028 r.

10.5. Wysokość Kwoty Odsetek

10.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości:

- a) w przypadku, gdy na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego zostały ustanowione (tj. wpisane w księgach wieczystych Nieruchomości) Hipoteki na Nieruchomościach, których łączna wartość przedstawiona w ostatniej opublikowanej przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji wycenie tych Nieruchomości (w tym Okresowej Wycenie Nieruchomości) wynosi co najmniej 125% wartości nominalnej Obligacji nieumorzonych na ten Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania – 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych);
- b) w przypadku, gdy na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostały ustanowione (tj. wpisane w księgach wieczystych Nieruchomości) Hipoteki na Nieruchomościach, których łączna wartość przedstawiona w ostatniej opublikowanej przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji wycenie tych Nieruchomości (w tym Okresowej Wycenie Nieruchomości) wynosi co najmniej 125% wartości nominalnej Obligacji nieumorzonych na ten Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania – 7,00 p.p. (siedem punktów procentowych).

10.5.2. Jeżeli w 2 (dwóch) kolejnych Dniach Badania poprzedzających Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,50 (jeden i pięćdziesiąt setnych), Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych). Obniżenie wysokości Marży do właściwego poziomu określonego w pkt. 10.5.1 nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,50 (jeden i pięćdziesiąt setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

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

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

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,
- OP - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

10.5.4. 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.

10.6. Ustalenie Stopy Bazowej

- 10.6.1. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.
- 10.6.2. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 10.6.3. W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 10.6.4. 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 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.
- 10.6.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia 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 Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 10.6.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
 - b) 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, przy czym 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.
- 10.6.7. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 10.6.6 w kolejności od lit. a) do d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 10.6.8. 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, przy czym mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 10.6.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 14.1 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 10.6.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 10.6.11. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 10.6.4 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR (w tym odnoszące się do zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym) stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 10.6.12. 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.
- 10.6.13. 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 Stopy Bazowej.
- 10.6.14. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji danej serii za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 10.6.15. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) 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).
- 10.6.16. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, 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).

11. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 11.1. Na podstawie zawartej w dniu 05 grudnia 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej (w przypadku jej ustanowienia). Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami.
- 11.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania z Obligacji**”) zostaną zabezpieczone w drodze:
- 11.2.1. ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki umownej na Nieruchomości Podstawowej („**Hipoteka Podstawowa**”), która to Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt. 11.3;
- 11.2.2. wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt. 11.4;
- 11.2.3. zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania**”), która to Umowa Podporządkowania zostanie zawarta na zasadach określonych w pkt. 11.5.
- 11.3. Hipoteka Podstawowa
- 11.3.1. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Podstawowej złożonego przez Emitenta jako wyłącznego właściciela Nieruchomości Podstawowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej**”).
- 11.3.2. Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Podstawowej zostanie złożone najpóźniej do Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Podstawowej w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej.
- 11.3.3. Hipoteka Podstawowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) do dnia 31 grudnia 2026 r.
- 11.3.4. Hipoteka Podstawowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

- 11.3.5. Hipoteka Podstawowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.
- 11.3.6. Wycena Nieruchomości Podstawowej stanowiącej przedmiot Hipoteki Podstawowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej, a skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości Podstawowej kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości Podstawowej zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.
- 11.3.7. Zaspokojenie z Nieruchomości Podstawowej jako przedmiotu Hipoteki Podstawowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Podstawowej (tj. z Nieruchomości Podstawowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Podstawowej, licytacji Nieruchomości Podstawowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Podstawowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.
- 11.4. Weksel
- 11.4.1. Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Emisji. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksła, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2038 r.
- 11.4.2. W przypadku realizacji Weksła nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).
- 11.4.3. Zaspokojenie z Weksła będzie polegało na wypełnieniu Weksła zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksła Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.
- 11.4.4. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem

o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

11.5. Do Dnia Emisji Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której Emitent i Wierzyciele Podporządkowani zobowiążą się:

11.5.1. do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Wierzyciele Podporządkowani nie będą dochodzić Wierzytelności Podporządkowanych, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji;

11.5.2. zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: (i) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanej (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

12. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

12.1. Okresowa Wycena Nieruchomości i Wskaźnik LTV

12.1.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Okresową Wycenę Nieruchomości:

a) co najmniej 1 (jeden) raz w każdym roku kalendarzowym począwszy od roku 2026, przy czym (i) w roku 2026 – nie później niż w dniu 31 grudnia 2026 r., a (ii) w latach 2027 i 2028 – nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego;

b) na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń zgłoszone w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.1 - 9.2.2 lub Przypadku Naruszenia – w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń.

12.1.2. Data, na którą w Okresowej Wycenie Nieruchomości określona zostanie wartość Nieruchomości nie może przypadać wcześniej niż 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed dniem publikacji Okresowej Wyceny Nieruchomości.

12.1.3. W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Emitent będzie uprawniony do (według własnego wyboru):

a) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej („**Hipoteka Dodatkowa**”), której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez Emitenta lub Dłużnika

- Hipotecznego jako podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**”) w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie odpowiednio Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej,
- (ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń),
 - (iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,
 - (iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),
 - (v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia,
 - (vi) Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,
 - (vii) W przypadku, gdy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej będzie Dłużnik Hipoteczny, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej, Dłużnik Hipoteczny w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub

nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji;

- b) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązonym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z rachunku pieniężnego powiązanego z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązonym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości Podstawowej i Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących przedmiotem ustanowionych odpowiednio Hipoteki Podstawowej i Hipoteki Dodatkowej wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

- 12.1.4. Emitent jest uprawniony do dobrowolnego (tj. niezależnego od obowiązującej wysokości Wskaźnika LTV) ustanowienia lub spowodowania ustanowienia Hipoteki Dodatkowej, w którym to przypadku postanowienia pkt. 12.1.3 lit. a) stosuje się odpowiednio.

12.2. Obowiązki Informacyjne

- 12.2.1. Emitent będzie publikował Raporty Okresowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z Regulacjami Rynku Regulowanego.

- 12.2.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania półrocznego lub rocznego Raportu Okresowego, oświadczenie o wystąpieniu lub niewystąpieniu w okresie danego półrocza

kalendrzowego okoliczności wskazanych w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 lub Przypadku Naruszenia („Oświadczenie Zgodności”).

- 12.2.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia opublikowania na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości – oświadczenie o wysokości Wskaźnika LTV na ostatni Dzień Ustalania Wskaźnika LTV.
- 12.2.4. 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 regulacji obowiązujących Emitenta.
- 12.2.5. 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 rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

13. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 13.1. 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 Zgromadzania 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.
- 13.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

14. ZAWIADOMIENIA

- 14.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym lub Warunkach Emisji.
- 14.2. 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 Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

- 15.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligację przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia inwestorom aneksu do Warunków Emisji.
- 15.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń oraz (ii) podjęcie działań mających na celu ustanowienie Hipoteki Dodatkowej jako dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji.

- 15.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami.
- 15.4. 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.

16. PRZEDAWNNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 17.1. 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, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

18. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 18.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 18.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń 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 lub Dłużnika Hipotecznego, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej.
- 18.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji oceny ryzyka inwestycji w Obligacje lub oceny ryzyka Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej.

19. ZAŁĄCZNIKI

- 19.1. Następujące załączniki stanowią integralną część Warunków Emisji:
- 19.1.1. Załącznik nr 1 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 19.1.2. Załącznik nr 2 – Skrót wyceny Nieruchomości Podstawowej;
 - 19.1.3. Załącznik nr 3 – Wzór Oświadczenia Zgodności.

Lublin, dnia 05 grudnia 2025 r.

W imieniu **Interbud – Lublin S.A.**

(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 B wyemitowanych przez Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie na podstawie Uchwały Emisyjnej.
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 Obrocie), co Obligacje („**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. 9.2.5 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 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 stawi 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;
 - 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.

§ 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 Zabezpieczeń 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

USŁUGI W BUDOWNICTWIE

inż. LESZEK WROŃSKI

20-501 Lublin ul. Nadbystrzycka 93/5 kom. 505-063-666

RZECZOZNAWSTWO BUDOWLANE

RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

OPERAT SZACUNKOWY

z ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem
mieszkalno-produkcyjnym położonej na działce nr 12/2 przy ul.

Kalinowszczyzna 82 w Lublinie



Zleceniodawca:

„INTERBUD-LUBLIN” S.A.

20-037 Lublin

ul. Aleje Racławickie 8/39

Operat opracowali:

Rzecznawca majątkowy:

inż. Leszek Wroński

Lublin, 28 listopada 2025 r.

1. Opis nieruchomości:

Wycenianą nieruchomość stanowi:

Działki gruntu oznaczone numerem 12/2 w obrębie ewidencyjnym 14 – Kalinowszczyzna o powierzchni 0,1000 ha, położone w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna nr 82.

Dla działki gruntu nr 8 urządzona jest księga wieczysta KW Nr LU11/00000043/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych. Bezpośredni dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się utwardzoną ulicą miejską. Teren nieruchomości płaski. Nawierzchnia utwardzona. Teren, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość wyposażony jest w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz telefoniczną.

Szacowana nieruchomość położona jest we wschodniej części Lublina w dzielnicy mieszkaniowej Kalinowszczyzna. Sąsiednią zabudowę stanowią budynki o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym i usługowo-handlowym.

Nieruchomość położona jest w dogodnym miejscu komunikacyjnym – najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się na ul. Kalinowszczyzna, przed szacowaną nieruchomością.

Na nieruchomości znajduje się dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek mieszkalny z usługami w części parterowej, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej o powierzchni zabudowy 205,80 m² i powierzchni użytkowej 370,44 m² oraz parterowym budynkiem gospodarczym o konstrukcji murowanej o powierzchni zabudowy 16,26 m².

2. Cel wyceny:

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości i składników budowlanych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligacji.

3. Wartość rynkową nieruchomości na dzień 28 listopada 2025 roku:

WN = 4 541 600,00 zł

Słownie: cztery miliony pięćset czterdzieści jeden tysięcy sześćset zł.

w tym:

WG = 692 000,00 zł

Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.

4. Data sporządzenia operatu:

28 listopada 2025 roku

5. Stan i wartość nieruchomości określono na dzień:

4 listopada 2025 roku

6. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:

Leszek Wróński



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

WZÓR OŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI

Lublin, dnia [●] r.

Od: **INTERBUD - LUBLIN S.A.** z siedzibą w Lublinie, Aleje Racławickie 8 lok. 39, 20-037 Lublin wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000296176, NIP: 7120152242, REGON: 008020841, o kapitale zakładowym w wysokości 1.127.600 PLN („**Emitent**”)

Do: **Obligatariusze** obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Interbud-Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie*” z dnia 05 grudnia 2025 r. („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

niniejsze Oświadczenie Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt. 12.2.2 Warunków Emisji, na dzień [30 czerwca / 31 grudnia] [●] r.

Emitent oświadcza, że:

- 1) w okresie od dnia [01 stycznia [●] r. do dnia 30 czerwca [●] r. / 01 lipca [●] r. do dnia 31 grudnia [●] r.] [nie wystąpiły okoliczności określone w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 Warunków Emisji ani Przypadek Naruszenia / wystąpiła okoliczność określona w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 Warunków Emisji lub Przypadek Naruszenia w postaci [●]];
- 2) Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●];
- 3) Wskaźnik LTV wynosi: [●].

Wszelkie wyrażenia pisane w Oświadczeniu Zgodności wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W imieniu Emitenta: